

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Aktsiaselts Fablio

registrikood: 10281595

tänava/talu nimi, Magdaleena 3 E
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11312

telefon: +372 6852599, +372 6851399

faks: +372 6852599

e-posti aadress: fablio@fablio.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Kapitalirent	16
Lisa 12 Laenukohustused	17
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 14 Aktsiakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Tööjõukulud	19
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	20
Lisa 20 Muud ärikulud	20

Tegevusaruanne

2010. aastal oli Fablio AS müügitulu 0,4 mln krooni, mis oli oluliselt väiksem 2009. aasta müügitulust seetõttu, et investeering Laulasmaal tulu ei teeninud, puhkekeskus oli suletud investori ootusel. Aruandeaastal pankrotistus Fablio AS tütarettevõtte Laulasmaa Resort OÜ, milline asjaolu mõjutas emaettevõtte finantsseisukorda sedavõrd, et tuli asuda aktiivselt müüma Laulasmaa puhkekeskust, et katta kohustused pankade ees. Samal põhjusel võõrandas Fablio AS oma teise suure investeeringuobjekti - villa Tallinna südalinnas.

Kahjum 2010. aastal oli 25 mln krooni, millest 7,5 mln krooni moodustas kulum ja ülejäänu oli tingitud põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kahjumiga müügist.

Suhtarvud:

	2010	2009
Müügitulu tuh krooni	413	3 530
Tulu kasv %	-88	-79
Ärikasumi määr %	-10 750	-278
Puhaskasum tuh krooni	-25 146	-11 219
Kahjumi kasv %	124	68
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,05	0,08
ROA %	-21	-6
ROE %	-111	-27

Ettevõtte peatähelepanu järgmisel majandusaastal on olemasolevate kinnisvarainvesteeringute kasumlikul realiseerimisel.

2011. aastal on kavas ühendada ja ümberkujundada samale omanikule 100% kuuluvad ettevõtted Fablio AS, Gessole OÜ ja Telvatrade OÜ.

Fablio AS keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 3, ettevõtte tööjõukulud olid 0,5 mln krooni.

Juhatus koosnes ühest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. Juhatuse ega nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Fablio AS-i juhatuse liikmena olen vastutav käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Fablio AS-i 31.12.2010 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2010-31.12.2010 majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) Fablio AS on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	203	210	
Finantsinvesteeringud	284	284	
Nõuded ja ettemaksed	1 746	4 499	2,3,4
Kokku käibevara	2 233	4 993	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 215	2 926	5
Kinnisvarainvesteeringud	114 348	28 508	9
Materiaalne põhivara	176	151 522	10
Immateriaalne põhivara	0	2	
Kokku põhivara	117 739	182 958	
Kokku varad	119 972	187 951	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	40 508	47 522	11,12,18
Võlad ja ettemaksed	5 714	18 293	13
Kokku lühiajalised kohustused	46 222	65 815	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	51 112	80 673	11,12,18
Kokku pikaajalised kohustused	51 112	80 673	
Kokku kohustused	97 334	146 488	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 000	1 000	14
Kohustuslik reservkapital	100	100	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 684	51 582	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 146	-11 219	
Kokku omakapital	22 638	41 463	
Kokku kohustused ja omakapital	119 972	187 951	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	413	3 530	15
Muud äritulud	150	5	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-59	-31	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 955	-1 213	
Tööjõukulud	-558	-1 745	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 545	-10 141	10
Muud ärikulud	-32 842	-214	20
Ärikasum (-kahjum)	-44 396	-9 809	
Finantstulud ja -kulud	19 250	-1 410	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 146	-11 219	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 146	-11 219	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-44 396	-9 809	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 545	10 141	10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-35 060	95	
Muud korrigeerimised	20 141	902	20
Kokku korrigeerimised	-7 374	11 138	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 752	-4 356	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	49 153	3 592	
Kokku rahavood äritegevusest	135	565	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-48	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	191	
Antud laenude tagasimaksed	0	19	
Laekunud intressid	4	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	162	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 511	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-517	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-11	
Makstud intressid	-146	-1 583	
Makstud dividendid	0	-340	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-966	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-146	-906	
Kokku rahavood	-7	-179	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	210	389	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7	-179	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	203	210	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 000	100	51 582	52 682
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-11 219	-11 219
31.12.2009	1 000	100	40 363	41 463
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-25 146	-25 146
Makstud dividendid			6 321	6 321
31.12.2010	1 000	100	21 538	22 638

Aruandeaastal kutsuti tagasi väljakuulutatud dividende summas 6321 tuhat krooni, kuna äriühingul puuduvad vahendid nende väljamaksmiseks.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas ning raha teel pankas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused aruandeaasta lõpu seisuga on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse aktsiad ja väärtpapereid, mis on soetatud lühiajalise kauplemise eesmärgil. Lühiajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtjad on kõik äriühingud, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtja 20% kuni 49% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Kuna tütarettevõtjad on otsustatud realiseerida, siis pole emaettevõtja teinud konsolideeritud aastaaruannet, vaid hinnanud tütar- ja sidusettevõtteid ühtmoodi, kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), väljaarvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algsest arvele saadava tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt

seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivaraks loetakse vara kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 kroonist. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seotud väljaminekutest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäär on arvestatud järgmiste määrade järgi:

- hooned 5%
- muu materiaalne põhivara 20-30%

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalseks põhivaraks on kaubamärk, millelt on amortisatsiooni arvestatud 20% aastas.

Rendid

Renditehingut käsitletakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Üldjuhul kajastatakse kapitalirendina kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpul üle rentnikule;
- rentnikul on optsoon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda kasutab;
- lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest;
- renditud vara on nii spetsiifiline, et vaid rentnik saab seda ilma modifikatsioonideta kasutada.

Ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimuste kohaselt välja renditud hoone kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

Kapitalirendi tingimusel rendile võetud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade põhimõtete alusel nagu muud sama tüüpi soetatud vara. Kui rendiperioodi lõppedes tagastatakse vara rendileandjale, siis amortiseeritakse vara lähtudes rendiperioodi pikkusest või vara kasulikust elueast, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendiperioodil tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele otsustele. Seotud osapooled on:

- emaettevõtja
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga soetud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Dividenditulu kajastatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendide nõudeõigus.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	247	2 194	
Ostjatelt laekumata arved	247	2 194	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13	0	
Muud nõuded	1 486	2 305	
Viitlaekumised	1 486	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 746	4 499	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	247	2 194	2
Kokku nõuded ostjate vastu	247	2 194	
	2010	2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-12 612	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	12 612	

Kulusse on kantud aruandeperioodil pankrotistunud tütarettevõtja võlg summas 1000 tuhat krooni.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	13			22
Üksikisiku tulumaks				20
Sotsiaalmaks				198
Töötuskindlustusmaksed				5
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13	0	0	245

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	40	57
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 191	885
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 379	1 379
Pikaajalised nõuded	605	605
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	3 215	2 926

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Baroness OÜ	Eesti	iluteenus	100	100
Feraldo AS	Eesti	kinnisvara haldus	50	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Müük	31.12.2010	
Baroness OÜ	40		40	
Feraldo AS	17	-17	0	
Kokku:	57	-17	40	

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Feraldo AS	50	17	0

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Eesti Golfikeskus	Eesti	golf	2	2
Tänapäev AS	Eesti	kirjastamine	16	16

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Eesti Golfikeskus	225		225
Tänapäev AS	660	306	966
Kokku:	885	306	1 191

Vt. Lisa 5.

Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr
31.12.2008	0	0	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 379	1 379	
31.12.2009	1 379	1 379	
31.12.2010	1 379	1 379	5

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
01.01.2009		
Soetusmaksumus	28 508	28 508
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	28 508	28 508
31.12.2009		
Soetusmaksumus	28 508	28 508
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	28 508	28 508
Müügid	-10 160	-10 160
Ümberklassifitseerimised	96 000	96 000
31.12.2010		
Soetusmaksumus	114 348	114 348
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	114 348	114 348

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	413	4 324
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	5 568	

Põhivara - Lauresi kinnistul asuv spaahotell - kvalifitseeriti põhivarast ümber müügisolevaks kinnisvarainvesteeringuks. Aruande koostamise ajaks on kinnistu müüdud.

Kinnisvarast müüdi kaks objekti kahjumiga 4 592 tuh krooni.

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2008						
Soetusmaksumus	21 000	169 882	3 003	3 003	12 882	206 767
Akumuleeritud kulum	0	-31 563	-2 395	-2 395	-10 880	-44 838
Jääkmaksumus	21 000	138 319	608	608	2 002	161 929
Ostud ja parendused					48	48
Amortisatsioonikulu		-8 697			-1 424	-10 121
Müügid					-191	-191
Ümberklassifitseerimised			-3 003	-3 003	3 003	
Muud ümberklassifitseerimised			-3 003	-3 003	3 003	
Muud muutused			2 395	2 395	-2 538	-143
31.12.2009						
Soetusmaksumus	21 000	169 882	0	0	15 355	206 237
Akumuleeritud kulum	0	-40 260	0	0	-14 455	-54 715
Jääkmaksumus	21 000	129 622	0	0	900	151 522
Amortisatsioonikulu		-6 825			-720	-7 545
Müügid	-11 000	-36 797			-4	-47 801
Ümberklassifitseerimised	-10 000	-86 000				-96 000
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-10 000	-86 000				-96 000
31.12.2010						
Soetusmaksumus	0	0			15 351	15 351
Akumuleeritud kulum	0	0			-15 175	-15 175
Jääkmaksumus	0	0			176	176

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2010	2009
Ehitised	17 333	
Muu materiaalne põhivara	4	
Kokku	17 337	

Põhivara müük toimus laenukohustuse tasaroveldamise teel, mistõttu raha liikumine rahavoogude aruande investeeringute osas ei kajastu. Põhivara müük toimus olude sunnil ja oli suuresti kahjumlik - 30 468 tuh krooni.

Lisa 11 Kapitalirent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
SEB Ühisliising	0			
Kapitalirendikohustused kokku	0			
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
SEB Ühisliising	104	104		
Kapitalirendikohustused kokku	104	104		

Kogu rendisumma tasuti aruandeperioodil ja kapitalirendileping lõpetati.

Lisa 12 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen seotud isikult	1 931	1 931			31.12.2011
SEB Pank	38 577	38 577			23.07.2010
Lühiajalised laenud kokku	40 508	40 508			
Pikaajalised laenud					
Gessole OÜ	46 500		46 500		
Telvatrade OÜ	1 950		1 950		
Seotud isik	2 662		2 662		
Pikaajalised laenud kokku	51 112		51 112		
Kapitalirendikohustused kokku	0				
Laenukohustused kokku	91 620	40 508	51 112		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	2 483	2 483			
Lühiajalised laenud kokku	2 483	2 483			
Pikaajalised laenud					
Nordea Pank	34 664	5 103	29 561		
SEB Pank	38 576	38 576			
Gessole OÜ	46 500		46 500		
Muud pikaajalised kohustused	4 612		4 612		
Pikaajalised laenud kokku	124 352	43 679	80 673		
Pikaajalised võlakirjad					
Nordea panga intressiswap	1 256	1 256			
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 256	1 256			
Kapitalirendikohustused kokku	104	104			
Laenukohustused kokku	128 195	47 522	80 673		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	10 000	86 000	96 000
31.12.2009	21 000	167 600	188 600

Aruande koostamise ajaks on lühiajaline laen SEB-le tasutud kogusummas, milleks realiseeriti kinnisvarainvesteering - Laulasmaa puhkekeskus.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	2 054	1 384
Võlad töövõtjatele	0	580
Maksuvõlad	0	245
Muud võlad	3 660	16 084
Intressivõlad	169	0
Muud viitvõlad	3 491	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 714	18 293

Muude viitvõlgade hulgas on seotud isiku Gessole OÜ poolt tasutud aruandekohuslase arveid summas 3 397 tuh krooni.

Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	1 000	1 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	413	3 530
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	413	3 530
Kokku müügitulu	413	3 530
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara rendile või üürile andmine	413	3 530
Kokku müügitulu	413	3 530

Lisa 16 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	408	1 331
Sotsiaalmaksud	150	414
Kokku tööjõukulud	558	1 745
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	7

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	4 929	2 697
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	306	0
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	0	993
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	993
Intressitulud	0	47
Intressikulud	0	-3 943
Intressikulu laenudelt	0	-3 939
Intressikulu kapitalirendilt	0	-4
Muud finantstulud ja -kulud	14 015	-22
Laenuintressi SWAP	0	-1 182
Kokku finantstulud ja -kulud	19 250	-1 410

Tütarettevõtja müügist Krenno AS-le saadud tulu tasaarveldati laenukohustusega Krenno AS ees. Muud finantstulud summas 14 015 tuh krooni on pangalaenu osalisest kustutamisest saadud tulu.

Lisa 18 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	52 016	48 700
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	4 594	5 146

Seotud osapoolte vahelised nõuded on kavas kustutada seotud ettevõtjate ühendamise teel. Juhatuse liikmele aruandeperioodil tasu ei makstud.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Aruandeaastal pankrotistus Fablio AS tütarettevõtte Laulasmaa Resort OÜ, milline asjaolu mõjutas emaettevõtte finantsseisukorda sedavõrd, et tuli müüa Laulasmaa puhkekeskus, et katta kohustused pankade ees. Laulasmaa puhkekeskus müüdi märtsis 2011. Müügitulust on kustutatud SEB pangalaenu kohustus.

2011. aastal on kavas ühendada ja ümberkujundada samale omanikule 100% kuuluvad ettevõtted Fablio AS, Gessole OÜ ja Telvtrade OÜ.

Lisa 20 Muud ärikulud

Muud ärikulud kokku summas 32 842 tuh krooni koosnevad mitmest kulu või kulu vähendamise artiklist:

põhivara ja kinnisvarainvesteeringu müügikahjumist, kinnisvara allahindamisest tingitud kulust, lootusetutena kulusse kantud nõuetest, sidusettevõtte osade müügitulust, mis tasaarveldati laenukohustusega, arvestatud, kuid väljamaksmata palgakulu ja sotsmaksukulu tagasiarvestusest palgakulude vähenemisest, väljakuulutatud dividendide tagasikutsumisest tingitud dividendide tulumaksukohustuse vähendamisest summas 1 681 tuh krooni ja veel mõnest väiksemast kulust ja kulu vähendamisest.

Need kulud ja kulude vähendamised olid mitterahalised tehingud ja nendest tulenevalt on korrigeeritud rahavoogude aruandes ärikasumit.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts Fablio (registrikood: 10281595) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÖNU LAAK	Juhatuse liige	14.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Fablio aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Fablio raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts Fablio finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et majandusaasta lõpu seisuga ületavad lühiajalised kohustused käibevara. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mai Ever

Vandeaudiitori number 202

BDO Eesti AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 1

Tallinn

15.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Fablio (registrikood: 10281595) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAI EVER	Vandeaudiitor	15.07.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 146
Kokku	21 538
Katmine	
eelmiste perioodide jaotamata kasum	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	413000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6852599
Telefon	+372 6851399
Faks	+372 6852599
E-posti aadress	fablio@fablio.ee