

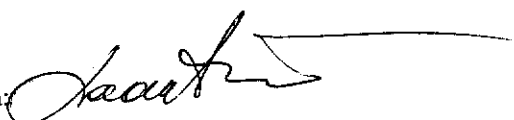
Fablio AS
2002. a. majandusaasta aruanne
Tallinna Linnavalitsus
Registriosakond
SISSE TULNUD
14 -07- 2003

**FABLIO AS 2002.a.
MAJANDUSAASTA ARUANNE**

13
.....
Olga Rubat

AS Fablio põhitegevusalaks on investeringute haldamine ja muu finantstegevus.

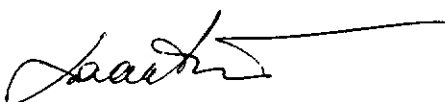
Ärinimi:	Fablio AS
Äriregistri kood:	10281595
Aadress:	Tartu mnt. 14, 10117 Tallinn
Telefon:	610 87 00
Faks:	610 87 01
Elektronpost:	fablio@fablio.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2002
Majandusaasta lõpp:	31.12.2002
Tegevjuht:	Tõnu Laak
Audiitor:	BDO Eesti AS



14 -07- 2003

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Lisa 1 Finantsinvesteeringud	8
Lisa 2 Materiaalse põhivara liikumine	9
Lisa 3 Kapitalirent	9
Lisa 4 Saadud laenude tagatised ning panditud varad	9
Lisa 5 Pikaajalised kohustused	10
Lisa 6 Realiseerimiskäive	10
Lisa 7 Maksude võlgnevused ning ettemaksed	10
Kasumi jaotamise ettepanek	11
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele	11
Audiitori järeldusotsus	12



SISSE TULNUD

14 -07- 2003

2002. AASTA TEGEVUSARUANNE

2002. aastal moodustasid, rendi-, üüri- ja sellega seotud tulud 1 173 176 krooni, mis moodustasid 100% realiseerimise netokäibest.

Põhiosa kasumist, mis moodustas 4,48 miljonit krooni, andsid finantstehingud aktsiatega.

AS Fablio tegutseb vastavalt põhikirjale peamiselt kolmel alal:

- a) investeerimisprojektide arendamine ja investeringute haldamine,
- b) kinnisvaraprojektide arendamine ja kinnisvara haldamine,
- c) koolitus- ja konsultatsiooniteenuste osutamine.

Käesoleval hetkel oleme praktiliselt peatanud (kuid mitte lõpetanud) koolitusteenuste osutamise.

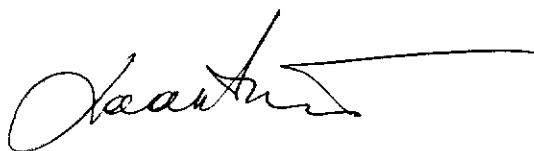
2002.aastal jätkus tihe koostöö Balti Cresco Investeeringute AS-iga mitmesuguste tehnoloogia- ja finantsprojektide väljatöötamises

Praegusel hetkel on AS Fablio põhitähelepanu ja praktiliselt kõik vabad ressursid koondatud ühe- ja meie jaoks kõigi aegade suurima projekti realiseerimisele, mille ettevalmistustöö on kestnud aastaid, kuid mille vahetu ellurakendamine algas sügisel 2002. Nimelt ostis AS Fablio 12. septembril 2002 MTÜ Eesti Ametühingute Keskliidult Harjumaal, Keila vallas kinnistu, millel asus Laulasmaa Koolitus- ja Puhkekeskus. Kavas on 2003. aasta jooksul ülaltoodud puhkekeskus rekonstrueerida SPA ja Konverentsihotelliks ning see käivitada augustis 2003.

Projekti käikurakendamisel on Laulasmaal plaanis osutada spa- ja konverentsihotellile omaseid teenuseid, millisteks on majutusteenus (hotell 300 kohta), toidlustamine (restoran 240 kohta), konverentsi korraldamise teenus (konverentsikeskus 500 kohta), samuti rida vee- ja tervisekeskuse teenuseid ning raviprotseduure.

Nõukogu koosneb neljast liikmest. Ettevõtet juhib juhataja, kellele maksti 2002 aastal 300 tuhat krooni, kogu arvestatud töötasu oli 1273 tuhat krooni. Keskmise töötajate arv oli 16. Nõukogu esimehele maksti 2002. aastal 180 tuhat krooni. Ülejäänud nõukogu liikmetele tasu makstud ei ole.

Tõnu Laak
Juhataja



Juhataja:



14 -07- 2003

JUHATAJA DEKLARATSIOON

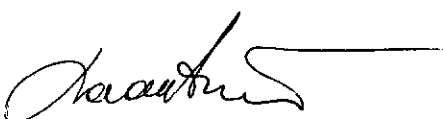
.....

Juhataja deklareerib oma vastutust Fablio AS 2002.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et :

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab Fablio AS finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 30.04.03, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Fablio AS on jätkuvalt tegutsev.

Tõnu Laak
Juhataja

Juhataja:



BILANSS

14 -07- 2003
31.12.02 31.12.01

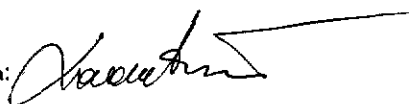
AKTIVA (varad)

Raha ja pangakontod	119.215.....	43 245
Ostjatelt laekumata arved	3 050 484	3 218 628
Mitmesugused nõuded	15 228 259	11 771 500
Nõuded sidusettevõtjate vastu	7 858 500	6 056 000
Muud lühiajalised nõuded	5 218 855	5 764 476
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-48 976
Muud viitlaekumised	425 094	974 526
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 628 169	918 394
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	97 641	56 132
Varud	0	243 363
Ostetud kaubad müügiks	0	243 363
Põhivara	73 659 305	50 848 428
Pikaajalised finantsinvesteeringud	14 442 454	15 394 747
Maa ja ehitised	52 530 733	36 475 392
Muu materiaalne põhivara	4 413 130	7 345 075
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	- 8 100 653	-9 964 121
Lõpetamata ehitus	3 698 655	0
Ettemaksed põhivara rekonstrueerimiseks	6 674 986	1 597 335
AKTIVA KOKKU	93 057 263	67 099 690

PASSIVA (kohustused ja omakapital)

	31.12.02	31.12.01
Lühiajalised kohustused	8 870 354	1 670 571
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	1 020 000	1 229 161
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil (liising)	58 743	58 743
Ostjate ettemaksed	563 700	
Võlad hankijatele	3 924 059	65 369
Maksuvõlad	472 758	19 468
Võlad töövõtjatele	156 808	1 370
Dividendivõlad	2 552 543	
Muud viitvõlad	121 743	296 460
Pikaajalised kohustused	45 456 852	27 880 389
Pangalaenu	560 000	1 580 000
Muud laenu krediidiasutustelt (liising)	151 856	210 598
Võlad sidusettevõtjatele	44 744 996	26 089 790
Omakapital	38 730 057	37 548 730
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	33 148 732	13 330 721
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	4 481 325	23 118 009
PASSIVA KOKKU	93 057 263	67 099 690

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 27.05.03

Allkiri/signature
BDO Eesti AS

14 -07- 2003

KASUMIARUANNE

	2002. a.	2001. a.
Realiseerimise netokäive	1 173 176	697 931
Muu äritulu	4 222 885	
ÄRITULUD KOKKU	5 396 061	697 931
Kaubad, materjal, teenused	525 532	1 517 501
Mitmesugused tegevuskulud	3 338 250	560 318
Töötasukulud, s.h.	1 691 998	1 011 005
1. Palgakulu	1 273 439	760 152
2. Sotsiaalmaksud	418 559	250 853
Põhivara kulum	2 419 590	1 629 490
Muud ärikulud	47 506	40 000
ÄRIKULUD KOKKU	8 022 876	4 758 314
ÄRIKAHJUM	- 2 626 815	-4 060 383
Finantstulud	8 171 744	27 902 787
Finantstulud aktsiatelt ja osadelt	5 342 699	570 053
Muu intressi- ja finantstulu	2 829 045	27 332 734
Finantskulud	1 063 604	724 395
Finantskulud aktsiatelt ja osadelt	816 919	292 620
Intressikulud	242 798	428 650
Kahjum valuutakursi muutustest	3 887	3 125
ARUANDEAASTA KASUM	4 481 325	23 118 009

Juhataja



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 27.05.03

Allkiri/signature
BDO Eesti AS

14 -07- 2003

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2002	2001
A. Rahavoog aruandeaasta äritegevusest		
1.Puhaskasum	4 481 325	23 118 009
2.Materiaalse põhivara amortisatsioon	2 419 590	1 629 490
3.Bilansirühmade kokkuvõtete muutused:		
Nõuded ostjate vastu	168 144	-2 077 748
Mitmesugused nõuded	- 3 415 250	1 993 953
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	- 41509	322 468
Varud	243 363	
Võlakohustused	20 917 556	- 53 652 748
Võlad hankijatele	3 858 690	14 397
4.Kasum, kahjum põhivara müügist	- 3 982 377	-12 571
5.Kasum, kahjum investeeringutelt	- 5 342 699	276 465
KOKKU rahavoog aruandeaasta äritegevusest	19 306 833	-28 388 285
B. Rahavoog aruandeaasta investeeringutest		
1.Seadmete ja aktsiate ostmisel makstud summad	- 7 376 258	-1 203 678
2.Seadmete ja aktsiate müügist laekunud summad	6 780 600	4 091 114
KOKKU rahavoog investeeringutest	-595 658	2 887 436
C. Rahavoog aruandeaasta finantseerimisest		
1.Tasutud pikaajalist laenu	6 020 000	24 972 720
2.Saadud pikaajalist laenu	- 23 655 205	
KOKKU rahavoog aruandeaasta finantseerimisest	- 17 635 205	24 972 720
KOKKU ettevõtte rahavoog (A+B+C)	1 075 970	-528 129
E. Ettevõtte rahajäägi muutus		
1.kassa ja pangakonto jääk 31.12.2001	43 245	571 374
2.kassa ja pangakonto jääk 31.12.2002	1 119 215	43 245
KOKKU rahajäägi muutus	1 075 970	-528 129

Juhataja



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 27.05.03

Allkiri/signature
BDO Eesti AS

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

14 -07- 2003

Kokku omakapital seisuga 31.12.2000

14 430 721

sh Aktsiakapital

.....1 000 000.....

Reservkapital

100 000

Eelmiste perioodide kasum

1 349 875

2000. aasta kasum

11 980 846

Kokku omakapital seisuga 31.12.2001

37 548 730

sh Aktsiakapital

1 000 000

Reservkapital

100 000

Eelmiste perioodide kasum

13 330 721

Aruandeaasta kasum

23 118 009

Aruandeaasta kasum (2002.a.)

4 481 325

Dividendid 2001. a. aastaaruande kasumijaotuse otsuse alusel

3 300 000

Kokku omakapital seisuga 31.12.2002

1 000 000

sh Aktsiakapital

Reservkapital

100 000

Eelmiste perioodide kasum

33 148 732

Aruandeaasta kasum

4 481 325

2002. a. aastaaruande kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt
jaotamiskõlblik kasum

37 630 057

Aktsiakapitali seotud omakapital (aktsiakapital) aruandeaastal ei muutunud ja see on 1 000 000 tuhat krooni ning koosneb 100 000 nimelisest aktsiast igäühe nimiväärtusega 10 krooni.

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava põhimõtetega järgides Raamatupidamise seaduses, Raamatupidamise Toimkonna juhendmaterjalides, EV Valitsuse ja rahandusministri määrustes sätestatut.

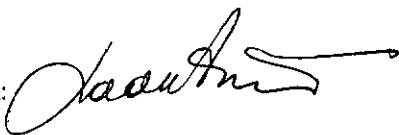
2002. aasta aruanne on koostatud kooskõlas eelmisel aruandeperioodil rakendatud arvestuspõhimõtetega, hindamisaluste või arvestusmeetodite osas muudatusi ei ole tehtud.

Kasumiaruande koostamisel on aluseks Raamatupidamise seaduses esitatud kasumiaruande skeem nr 1.

Lisa 1 FINANTSINVESTEERINGUD

	Aktsiate arv 31.12.01	Soetus- maksumus 31.12.01	Müüdud aktsiate arv	Aktsiate arv 31.12.02	Soetus- maksumus 31.12.02
Hansapank AS	63 379	6 137 139	25 000	38 379	3 707 721
Läti väärtpaberid	25 450	1 456 207		25 450	1 456 207
Leedu väärtpaberid	17 500	142 485		17 500	142 485
Kokku	x	7 735 831	x	x	5 306 413

Juhataja:



Allkirjastatud identiftseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 29.05.03

Allkiri/signature BDO Eesti AS

	Osalus (%)	31.12.02	31.12.01
Tänapäev AS	16,60	342 535	
Tartu Kodumajatehase AS	8,71	4 630 641	1 636 923
Feraldo Holding OÜ	50,00	749 922	476 640
Balti Cresco Investeeringisgrupi AS	21,50	1 744 118	2 897 652
Baroness OÜ	100,00	70	66 411
Clifton AS	4,50	906 000	906 000
Eesti Golfikeskus AS	1,70	225 681	225 681
OTP Halduse OÜ	50,00	193 074	302 143
Torni Kinnisvara AS	20,00	0	1 147 465
Laulasmaa KPK OÜ	100,00	40 000	
Uuringutekeskus Faktum OÜ	40,00	304 000	
Kokku	x	9 136 041	7 658 915

-07- 2003

Lisa 2 MATERIAALSE PÕHIVARA LIIKUMINE

	31.12.01	Sissetulek	Väljaminek	31.12.02
Maa	1 493 316	11 992 574		13 485 890
Hooned	34 658 576	6 026 218	1 674 454	39 010 340
Masinad ja seadmed	3 283 462	754 070	598 476	3 439 056
Muu inventar	4 061 613	620 711	3 708 251	974 073
Lõpetamata ehitus	323 500	3 698 655	288 997	3 733 158
Ettemaksed	1 597 334	5 077 652		6 674 986
Kokku	45 417 801	28 169 880	6 270 178	67 317 503

Põhivara amortiseeritakse lineaarselt.

Bilansist on välja viidud amortiseerunud põhivara summas 3, 7 miljonit krooni.

Müüdnud on kaks korterit.

Lõpetamata ehitusena ja ettemaksena põhivara eest on kajastatud Laulasmaa ehitusprojektiga seotu.

Lisa 3 KAPITALIRENT

Renditud varade soetusmaksumus	334 100
Tasutud väljaostumaksed	151 856
Võlgnevus 31.12.2002	151 856
s.h lühiajaline	58 742

Lisa 4 SAADUD LAENUDE TAGATISED NING PANDITUD VARAD

Ehitis-Roosikrantsi 10	summas 21 miljonit
Korteriomand Raua 4-24	summas 1 miljon

Juhataja:



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 27.05.03

Allkiri/signature
 BDO Eesti AS

Lisa 5 PIKAAJALISED KOHUSTUSED

14 -07- 2003

		Summa	Saadud	Tasutud, viidud lühiajaliselt	Jääk	Tähtaeg
1	Hansapank	6 000 000		5 440 000	560 000	2004.a.
2	Gessole AS	26 089 791	23 655 205	5 000 000	44 744 996	2005.a.
3	Ühisliising	210 598		58 742	151 856	2006.a.
	Kokku:	32 300 389	23 655 205	10 498 742	45 456 852	

Lisa 6 REALISEERIMISKÄIVE

Realisatsioonitulu on tulu pindade rentimisest summas 1,17 miljonit krooni.
Käive on toimunud Eestis.

Lisa 7 MAKSUDE VÕLGNEVUSED JA ETTEMAKSED

	Ettemaks	Kohustus
Käibemaks	1 537 423	
Ettevõtte tulumaks	90 746	
Isiku tulumaks		174 824
Sotsiaalmaks		282 010
Töötuskindlustusmaksu võlg		9 791
Kogumispensioni võlg		6 133
Kokku	1 628 169	472 758

Juhataja:



Alkijastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 27.05.03
Allkiri/signature
BDO Eesti AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

14 -07- 2003

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	33 148 732
Aruandeaasta kasum	4 481 325
Jaotuskõlblik vaba kasum	37 630 057.....
Dividendideks	-3 000 000
Aktsiaseltsi käsutusse vaba kasumina	34 630 057

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD AASTAARUANDELE

Juhatus on koostanud 2002. a. majandusaasta aruande. Käesolev majandustegevuse aastaaruanne on allkirjastatud Fablio AS juhatuse ja nõukogu liikmete poolt

Fablio AS juhatus:

Juhataja


Tõnu Laak

27. mai 2003

Fablio AS nõukogu:

Nõukogu esimees


Gunnar Laak

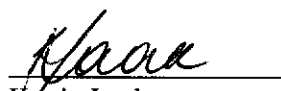
28. mai 2003

Nõukogu liige


Jutta Laak

29. mai 2003

Nõukogu liige


Katrin Laak

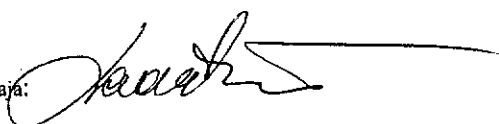
27. mai 2003

Nõukogu liige


Enn Liimets

22. mai 2003

Juhataja:



14 -07- 2003

Fablio AS
ainuaktsionärile

27.mai 2003

Audiitori järeldusotsus

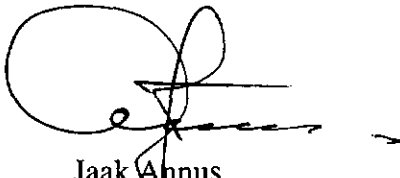
BDO Eesti AS, kui juriidilisest isikust audiitor (tunnistus nr 1, omistatud 10.11.99), on auditeerinud Fablio AS (registrikood 10281595) raamatupidamise aastaaruannet, mis on koostatud 31.12.02 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on äriühingu juhatuse kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes objektiivne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Teostasime auditi Audiitortegevuse seaduses ja Auditeerimiseeskirjas sätestatu kohaselt ning arvestades BDO International rahvusvahelistes standardites määratud. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruande näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi kohta tervikuna.

Eelnimetatud korras auditeerimise hea tava kohaselt planeeritud ja sooritatud audit annab meile küllaldase aluse ja piisava kindlustunde otsustamiseks, kas äriühingu raamatupidamise aruanded ei sisalda või sisaldavad olulisi vigu ja ebatäpsusi.

Oleme seisukohal, et Raamatupidamise seaduse ja äriühingu raamatupidamist reguleerivate teiste õigusaktide kohaselt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, milles aruandeaasta kasum on neli miljonit nelisada kaheksakümmend üks tuhat kolmsada kaksikümmend viis (4 481 325) krooni ja bilansi maht on üheksakümmend kolm miljonit viiskümmend seitse tuhat kakssada kuuskümmend kolm (93 057 263) krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu Fablio AS majandusaasta kasumit ja 31.12.02 finantsseisundit.

BDO Eesti AS
nimel
Jaak Annus
Vannutatud audiitorMai Ever
Vannutatud audiitor

Tallinna Linnakohus
Registriosakond AS
1002 Tallinn, Majandusasta aruanne
SISSE TULNUD
14 -07- 2003

Aktsionäride nimekiri

Nimi	Isikukood	Elukoht	Aktsiatega määratud hääli
Tõnu Laak	35001262730	Tallinn	100 %

Juhataja

