

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing FACIO INVEST

registrikood: 11532208

tänavatalu nimi, Koidu tn 27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10136

telefon: +372 5047350, +372 6460501

faks: +372 6460502

e-posti aadress: riho.kalve@facio.ee

veebilehe aadress: www.facio.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Eraldised	10
Lisa 7 Üldhalduskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Facio Invest asutati 2008. aastal, seega on käesolev aruanne kolmanda teguvusaasta kohta.

Äriühingu põhitegevuseks on Vändra Tervishoiukeskuse, kui kinnisvarainvesteeringu korrashoid ja väljarentimine 25 aasta jooksul. Hoonel on kasutusluba alates 30.09.2009.a.

Hoone kasutamiseks on sõlmitud kolm üürilepingut;

Vändra aleviga, üüripinna suurus 1715m²

SA SJV Hooldusraviga, üüripinna suurus 2794 m²

OÜ`ga Vändra Perearstid, üüripinna suurus 587 m²

Kõik üürilepingud on sõlmitud tähtajalisena kahekümne viieks aastaks.

Tervisekeskuse rahastamiseks võetud laene ja intresse tasutakse üürimaksetest, samuti kaetakse üürimaksetega jooksva remondi kulud ning haldus-ja hoolduskulud.

Ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ega muid väljamakseid ei tehtud ja palgalisi töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud.

2012. aastal jätkab ettevõtte Vändra Tervishoiukeskuse majandamist, taotlede teenuste kõrget kvaliteeti ja keskendudes tegevuse efektiivsusele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	170 612	104 039	2
Nõuded ja ettemaksed	94 500	45 947	3
Kokku käibevara	265 112	149 986	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 441 185	4 441 185	4
Kokku põhivara	4 441 185	4 441 185	
Kokku varad	4 706 297	4 591 171	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	75 924	52 956	5
Võlad ja ettemaksed	34 993	24 128	
Kokku lühiajalised kohustused	110 917	77 084	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 358 111	4 437 863	5
Eraldised	90 541	26 630	6
Kokku pikaajalised kohustused	4 448 652	4 464 493	
Kokku kohustused	4 559 569	4 541 577	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 038	18 668	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 134	28 370	
Kokku omakapital	146 728	49 594	
Kokku kohustused ja omakapital	4 706 297	4 591 171	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	335 542	318 537	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-152 970	-81 017	
Brutokasum (-kahjum)	182 572	237 520	
Üldhalduskulud	-6 978	-138 405	7
Muud äritulud	4 000	0	
Muud ärikulud	-7	0	
Ärikasum (kahjum)	179 587	99 115	
Finantstulud ja -kulud	-82 453	-70 745	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	97 134	28 370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 134	28 370	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	179 587	99 115	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	44 860	
Muud korrigeerimised	-2	-15 247	
Kokku korrigeerimised	-2	29 613	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-48 233	-21 320	
Varude muutus	-320	-110	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 865	24 724	
Laekunud intressid	158	356	
Makstud intressid	-82 610	-71 101	
Laekumised sihtfinantseerimisest	63 912	26 630	
Kokku rahavood äritegevusest	123 357	87 907	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-56 784	-40 264	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-56 784	-40 264	
Kokku rahavood	66 573	47 643	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	104 039	56 396	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	66 573	47 643	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	170 612	104 039	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	18 668	21 224
Aruandeaasta kasum (kahjum)		28 370	28 370
31.12.2010	2 556	47 038	49 594
Vigade parandamise mõju		1	1
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	47 039	49 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)		97 133	97 133
31.12.2011	2 556	144 172	146 728

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FACIO INVEST 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ FACIO INVEST kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone,(või osa hoonest) või mõlemad)), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	170 612	104 039
SEB Pank	170 612	0
Kokku raha	170 612	104 039

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	16 589	13 278
Ostjatelt laekumata arved	102 173	102 862
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-85 584	-89 584
Ettemaksed	77 911	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 500	13 278

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	4 502 932	4 502 932
Akumuleeritud kulum	-16 886	-16 886
Jääkmaksumus	4 486 046	4 486 046
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-44 860	-44 860
Muud muutused	-1	-1
31.12.2010		
Soetusmaksumus	4 502 932	4 502 932
Akumuleeritud kulum	-61 747	-61 747
Jääkmaksumus	4 441 185	4 441 185
Jääkmaksumus	4 441 185	4 441 185

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	335 542	318 537
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	152 970	80 640

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
investeermislaen	75 924	75 924		
Lühiajalised laenud kokku	75 924	75 924		
Pikaajalised laenud				
Investeermislaen	2 632 496			2 632 496
Pikaajaline laenukohustus	1 725 615			1 725 615
Pikaajalised laenud kokku	4 358 111			4 358 111
Laenukohustused kokku	4 434 035	75 924		4 358 111

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investeermislaen	52 956	52 956		
Lühiajalised laenud kokku	52 956	52 956		
Pikaajalised laenud				
Investeermislaen	2 712 248			2 712 248
Pikaajaline laen	1 725 615			1 725 615
Pikaajalised laenud kokku	4 437 863			4 437 863
Laenukohustused kokku	4 490 819	52 956		4 437 863

Lisa 6 Eraldised

(eurodes)

	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2010	
Kinnisvarainvesteeringu haldamiseks tulevastele perioodidele	26 630	26 630	
Kokku eraldised	26 630	26 630	

	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2011
Kinnisvarainvesteeringu haldamiseks tulevastele perioodidele	26 630	63 911	90 541
Kokku eraldised	26 630	63 911	90 541

Lisa 7 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	1 895	832
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	89 584
Kulu varade väärtuse langusest	0	44 860
Raamatupidamine	5 083	3 129
Kokku üldhalduskulud	6 978	138 405

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid, juhatuse liimetele tasu ei makstud.

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	158	356
Intressikulud	-82 610	-71 101
Intressikulu laenudelt	-82 610	-71 101
Kokku finantstulud ja -kulud	-82 452	-70 745

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing FACIO INVEST (registrikood: 11532208) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO KALVE	Juhatuse liige	29.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing FACIO INVEST osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing FACIO INVEST raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 11, 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 Osaühing FACIO INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aksella Laisaar

Vandeaudiitori number 120

Audiitorettevõtja nimi

Alden Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 165

Audiitorettevõtja asukoha aadress

Luite 26, Tallinn

02.07.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing FACIO INVEST (registrikood: 11532208) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AKSELLA LAISAAR	Vandeaudiitor	02.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 134
Kokku	144 172

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	335542	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6460501
Faks	+372 6460502
Mobiiltelefon	+372 5047350
E-posti aadress	riho.kalve@facio.ee
Veebilehe aadress	www.facio.ee