

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Osaühing FACIO INVEST

registrikood: 11532208

tänava/talu nimi, Koidu tn 27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 ostjate vastu	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
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	11

Tegevusaruanne

OÜ Facio Invest asutati 2008. aastal, seega on käesolev aruanne teise 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.

2010 aasta müügitulu oli 4,9 miljonit krooni ja aruandeaasta kasumiks kujunes 444 tuhat krooni.

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

2011. aastal jätkab ettevõtte Vändra Tervishoiukeskuse majandamist, taotledes teenuste kõrget kvaliteeti ja keskendudes tegevuse efektiivsusele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 627 850	882 414	2
Nõuded ja ettemaksed	718 911	383 605	
Kokku käibevara	2 346 761	1 266 019	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	69 489 450	70 191 364	4
Kokku põhivara	69 489 450	70 191 364	
Kokku varad	71 836 211	71 457 383	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	828 581	590 002	5
Võlad ja ettemaksed	377 516	229 253	
Kokku lühiajalised kohustused	1 206 097	819 255	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	69 437 461	70 306 040	5
Eraldised	416 667	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	69 854 128	70 306 040	
Kokku kohustused	71 060 225	71 125 295	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	292 088	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	443 898	292 088	
Kokku omakapital	775 986	332 088	
Kokku kohustused ja omakapital	71 836 211	71 457 383	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	4 984 025	1 622 960	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 267 638	-1 325 058	
Brutokasum (-kahjum)	3 716 387	297 902	
Üldhalduskulud	-2 165 574	-12 656	7
Ärikasum (-kahjum)	1 550 813	285 246	
Finantstulud ja -kulud	-1 106 915	6 842	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	443 898	292 088	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	443 898	292 088	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 550 813	285 246	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	701 914	264 208	
Muud korrigeerimised	-238 581	0	
Kokku korrigeerimised	463 333	264 208	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-333 585	-383 605	
Varude muutus	-1 721	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	386 844	229 252	
Laekunud intressid	5 577	7 484	9
Makstud intressid	-1 112 492	0	9
Laekumised sihtfinantseerimisest	416 667	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 375 436	402 585	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-70 455 572	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	40 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-70 415 572	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	70 993 734	
Saadud laenude tagasimaksed	-629 999	-98 334	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-629 999	70 895 400	
Kokku rahavood	745 437	882 413	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	882 413	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	745 437	882 413	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 627 850	882 413	

Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000		40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		292 088	292 088
31.12.2009	40 000	292 088	332 088
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		443 898	443 898
31.12.2010	40 000	735 986	775 986

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FACIO INVEST 2010. 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 lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	1 627 850	882 414
Kokku raha	1 627 850	882 414

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	1 609 439	383 605
Muud nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 401 679	0
Kokku nõuded ostjate vastu	207 760	383 605

Juhtkond analüüsis ostjatelt laekumata arvete saldod seisuga 31.12.2010 ja peab sellest ebatõenäoliselt laekuvaks arveid summas 1 401 679 krooni

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	70 455 572	70 455 572
Akumuleeritud kulum	-264 208	-264 208
Jääkmaksumus	70 191 364	70 191 364
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-701 914	-701 914
31.12.2010		
Soetusmaksumus	70 455 572	70 455 572
Akumuleeritud kulum	-966 122	-966 122
Jääkmaksumus	69 489 450	69 489 450

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 984 025	1 622 960
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	850 971	1 325 018

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investeeringislaen	828 581	828 581		
Lühiajalised laenud kokku	828 581	828 581		
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaen	42 437 461			42 437 461
Pikaajaline laen	27 000 000			27 000 000
Pikaajalised laenud kokku	69 437 461			69 437 461
Laenukohustused kokku	70 266 042	828 581		69 437 461

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investeeringislaen	590 002			
Lühiajalised laenud kokku	590 002			
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaen	43 306 040			43 306 040
Pikaajaline laen	27 000 000			27 000 000
Pikaajalised laenud kokku	70 306 040			70 306 040
Laenukohustused kokku	70 896 042	590 002		70 306 040

SEB Panga laenu tagatiseks on panditud ehitis Vändra Tervishoiukeskus

Lisa 6 Eraldised

(kroonides)

	Moodustamine/ korrigimine	31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringu haldamiseks tulevastel perioodidel	416 667	416 667
Kokku eraldised	416 667	416 667

Juhatus otsustas, kinnisvarainvesteeringu korrashoiuks tulevastel perioodidel, eraldada täendavaid rahalisi vahendeid ja kajastada seda bilansis eraldistena.

Lisa 7 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	13 024	12 656
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 401 679	0
Kulu varade väärtuse langusest	701 914	0
Raamatupidamine	48 957	0
Kokku üldhalduskulud	2 165 574	12 656

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid, juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	5 577	7 484
Intressikulud	-1 112 492	-642
Intressikulu laenudelt	-1 112 492	-642
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 106 915	6 842

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing FACIO INVEST (registrikood: 11532208) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TROMP	Juhatuse liige	04.07.2011
RIHO KALVE	Juhatuse liige	04.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing FACIO INVEST osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing FACIO INVEST raamatupidamise aastaaruande, 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. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4kuni 11, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Osaühing FACIO INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aksella Laisaar

Vandeauditori number 120

Audiitorettevõtja nimi

Alden Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 165

Audiitorettevõtja asukoha aadress

Luite 36, Tallinn

05.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing FACIO INVEST (registrikood: 11532208) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AKSELLA LAISAAR	Vandeaudiitor	05.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	292 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	443 898
Kokku	735 986

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4984025	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