

355478

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2009

Sirje Mägi

.....

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2008

Majandusaasta lõpp: 31.12.2008

Ärinimi: **Aktsiaselts Fablio**

Registrikood: 10281595

Tänavanimi, maja number: Tartu mnt. 14

Linn: Tallinn

Postiindeks: 10117

Telefon : 372 6 418 577

Fax: 372 6 418 577

E-postiaadress: fablio@fablio.ee

Lisatud dokumendid: Sõltumatu audiitori aruanne
Kasumijaotamise ettepanek
Aruandeaasta müügitulu

Juhatuse liige


/Tõnu Laak/

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 4. Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13
Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7. Materiaalne põhivara	14
Lisa 8. Immateriaalne põhivara	14
Lisa 9. Pangalaenud	15
Lisa 10. Muud laenukohustused	15
Lisa 11. Kapitali- ja kasutusrent	15
Lisa 12. Omakapital	15
Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 14. Müügitulu tegevusalade lõikes	16
Lisa 15. Finantskulud ja -tulud	17
Lisa 16. Saadud laenude tagatised ning panditud varad	17
Majandusaasta aruande allkirjad	18

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

2008.a. jätkas Fablio AS tegevust peamiselt kahel alal:

- a) investeerimisprojektide arendamine ja –haldamine,
- b) kinnisvaraprojektide arendamine ja –haldamine.

2008.a. moodustas Fablio AS, kui emaettevõtja, tütarettevõtjaga OÜ Laulasmaa Hotellid konsolideerimisgrupi. Fablio omas tütarettevõtjas 100-protsendilist osalust.

Majanduslangusest tingitud klientide arvu vähenemine Laulasmaa puhkekeskuses viis Laulasmaa Hotellid OÜ pankrotini. Emaettevõtjana tulenesid Fablio AS-il sellest tingituna raskused pangalaenude teenindamisega. 2009 aasta algul asus Fablio AS juhatus taotlema enda suhtes saneerimismenetluse algatamist. Mais 2009 kinnitati Fablio AS saneerimiskava, mis näeb ette nii laenukohustuste restruktureerimist kui investori kaasamist Laulasmaa Resort projektis.

Tulud, kulud ja kasum

2008. aastal oli Fablio AS müügitulu 17,0 mln krooni. Seda ei saa võrrelda 2007 a müügituluga, kus müügitulu oli konsolideeritud tütarettevõtja Laulasmaa Hotellid OÜ-ga, kes aruande koostamise ajaks on pankrotis.

Kahjum 2008 aastal oli 35,1 mln krooni, mis on põhiliselt tingitud finantsinvesteeringu kuluks kandmisest summas 6,2 mln krooni, kinnisvarainvesteeringute allahindamisest 11,6 mln krooni ja tütarettevõtja ebatõenäoliseks kantud võlgnevusest summas 12,6 mln krooni.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Fablio AS peatähelepanu on järgmisel majandusaastal jätkuvalt Laulasmaa Resort projekti arendamisel. Jätkub Laulasmaa Resortiga mitteseotud tegevuste (v.a. Cresco AS) järk-järguline koondamine. Seatud eesmärkide täitmisega suurendatakse perspektiivis ettevõtte efektiivsust ja kasumiootust.

Personal

Fablio AS keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 5, ettevõtte tööjõukulud olid 1,0 mln krooni, kahanedes võrreldes eelmise aruandeaastaga 50%.

Fablio AS juhatus koosnes ühest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu tegevjuhina olen vastutav käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Fablio AS finantsseisundit seisuga 31.12.2008. ning perioodi 01.01.2008 – 31.12.2008 majandustulemust ja rahavoogusid;
- Fablio AS on jätkuvalt tegutsev äriühing;

Tõnu Laak
Fablio AS juhatuse liige



22. juuni 2009.a.


/ Tõnu Laak/

Bilanss
(tuh. kroonides)

A K T I V A	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA			
Raha		389	1 532
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	190	1 163
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	3	21	637
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	319	0
Muud lühiajalised nõuded		198	112
Nõuded tütarettevõtjate vastu		0	13 772
Tulevaste perioodide kulud		0	18
Kokku		538	14 539
Varud			
Müügiks ostetud kaubad		0	8
Ettemaksed tarnijatele		0	6
Kokku		0	14
KÄIBEVARA KOKKU		1 117	17 248
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate osad	5	40	6 216
Ühisettevõtjate osad		3	3
Sidusettevõtjate osad		885	569
Muud pikaajalised nõuded		626	645
Kokku		1 554	7 433
Kinnisvarainvesteeringud	6	28 508	36 060
Materiaalne põhivara	7	161 929	176 176
Immateriaalne põhivara	8	23	43
PÕHIVARA KOKKU		192 014	219 712
A K T I V A K O K K U		193 131	236 960

... bilanss
(tuh. kroonides)

PASSIVA	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud		3 200	1 989
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel	9	12 572	10 215
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel	11	45	42
Muud lühiajalised finantskohustused		1 040	-96
Kokku		16 857	12 150
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		95	1 704
Võlad töövõtjatele		50	192
Maksuvõlad	4	43	508
Muud viitvõlad		2 120	1 826
Dividendivõlad		6 663	7 388
Intressivõlad		5 259	5 151
Kokku		14 230	16 769
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		31 087	28 919
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused			
Pangalaenud	9	58 380	70 952
Muud laenud krediitiasutustelt (liising)	11	70	115
Muud pikaajalised laenud	10	50 912	49 161
Kokku		109 362	120 228
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		109 362	120 228
KOHUSTUSED KOKKU		140 449	149 147
OMAKAPITAL			
Aksiakapital nimiväärtuses		1 000	1 000
Kohustuslik reservkapital		100	100
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		86 713	89 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-35 131	-2 657
OMAKAPITAL KOKKU	12	52 682	87 813
PASSIVA KOKKU		193 131	236 960

Kasumiaruanne
(tuh. kroonides)

	Lisa	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	14	17 002	20 408
Muud äritulud		34	345
Kokku äritulud		17 036	20 753
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal, teenused		9	566
Muud tegevuskulud		14 217	2 207
Tööjõu kulud		1 027	2 101
sh palgakulu		769	1 547
sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks		258	554
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	23 320	10 006
Muud ärikulud		183	222
Kokku ärikulud		38 756	15 102
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		-21 720	5 651
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtjatesse	15,5	-6 176	-2 946
Finantstulud ja -kulud investeringutelt sidusettevõtjatesse	15	317	0
Intressikulud	15	-5 880	-5 560
Kahjum valuutakursi muutustest	15	-1	-7
Muud finantstulud ja -kulud	15,2	-1 671	205
Kokku finantstulud ja -kulud		-13 411	-8 308
KASUM (KAHJUM) enne maksustamist		-35 131	-2 657
ARUANDEAASTA KASUM (-KAHJUM)		-35 131	-2 657

Rahavoogude aruanne
(tuh. kroonides)

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-21 720	5 651
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	23 320	10 006
Kahjum põhivara müügist		229	-322
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		16 203	-3 939
Varude muutus		0	-6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-4 716	46
Kokku rahavood äritegevusest		13 316	11 436
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	7,8	-2 723	-73
Materiaalse põhivara müük	7,8	994	380
Antud laenude ja kapitalirentide tagasimaksed		503	531
Saadud intressid		42	28
Saadud dividendid		71	79
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 113	945
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9	3 257	0
Laenude tagasimaksed		-10 215	-10 482
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	11	-42	-40
Makstud dividendid		-725	0
Makstud pangalaenude intressid		-5 749	-5 520
Muud finantstulud, -kulud		128	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-13 346	-16 042
RAHAVOOD KOKKU		-1 143	-3 661
		0	
Raha perioodi alguses		1 532	5 200
Raha perioodi lõpuks		389	1 532
Valuutakursside muutuste mõju		0	-7
RAHA MUUTUS		-1 143	-3 661

Omakapitali muutuste aruanne
(tuh. kroonides)

	Aksia kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2006	1 000	100	89 370	90 470
Aruandeaasta kahjum			-2 657	-2 657
Saldo 31.12.2007	1 000	100	86 713	87 813
Aruandeaasta kahjum			-35 131	-35 131
Saldo 31.12.2008	1 000	100	51 582	52 682

Detailsem info omakapitali kohta on toodud lisas 11.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted

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.

Muudatused arvestusmetoodikas

Kõige olulisem muudatus on see, et kuni 2007 aastani konsolideeriti Fablio AS finants- ja majandustulemused tütarettevõtja Laulasmaa Hotellid OÜ tulemustega.

Kuna aruande koostamise ajaks oli Laulasmaa Hotellid OÜ-le välja kuulutatud pankrot, siis on Fablio AS aruanne esitatud ainult enda seisukohalt ja investering tütarettevõtjasse kantud kulusse. 2007 aasta võrdlusena on kajastatud konsolideeritud aruandes esitatud Fablio AS kui emaettevõtja tulemusi.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Lühiajalised finantsinvesteeringud

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

Nõuded ostjate vastu

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.

Muud nõuded

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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise meetodit.

Tütar-, ühis- ja sidusettevõtjad

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

Ühisettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle omavad osapooled ühist kontrolli. Ühisettevõtjat loetakse ühiselt kontrolli all olevaks, kui mõlemad osapooled omavad 50% ühisettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

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.

Investeeringud ühis- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse emaettevõtja konsolideerimata bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit, mille rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Konsolideeritud bilansis kajastatakse investeeringuid ühis- ja sidusettevõtjatesse kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlustega.

Konsolideeritud tütar-ettevõtjat kajastatakse emaettevõtja aruandes soetusmaksumuse meetodil. Olulisest lähtuvalt kajastatakse ülejäänud investeeringud tütar-ettevõtjatesse emaettevõtja konsolideerimata bilansis soetusmaksumuse meetodil ning konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse 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 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 põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud 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%
- masinad ja seadmed - 20%
- muu materiaalne põhivara 20-30%

Immateriaalne põhivara

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

Amortisatsioon on arvestatud raamatupidamises järgmiste määrade järgi:

- kaubamärk 20% aastas

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.

Kapitali- ja kasutusrendid

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 optsioon 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 nüüdiseväärtus 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 nüüdiseväärtuses, 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.

Dividendide tulumaks

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Äriühing kajastab oma bilansis eraldist juhul, kui:

- äriühingul lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus;
- kohustuse realiseerumine on tõenäoline
- kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta

Eraldis kajastatakse bilansis ainult juhul, kui selle realiseerumise tõenäosus on suurem kui 50%. Juhul, kui realiseerumise tõenäosus on väiksem kui 50%, eraldist bilansis ei moodustata, kuid võimalik kohustus avalikustatakse aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

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 ettevõtte tekib dividendide nõudeõigus.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel rühmitatakse laekumised ja väljamaksed nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 kasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandeaasta bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vaheminul, kuid on soetud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid Läti ja Leedu aktsiaid ning väärtpabereid, mis on hinnatud 31.12.2008 seisuga õiglasesse väärtusesse kogumaksumusega 190 tuh. krooni (31.12.2007 - 1 163 tuh. krooni). Väärtpaberite õiglasest väärtuses kajastamisel saadi arvestuslikku kahju 734 tuh. krooni.

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu
(tuh. kroonides)

Nõuete saldo koosneb:

Arveldused ostjatega	12 633 tuh.krooni
Ebatõenäolised laekumised	-12 612 tuh.krooni
Nõuded ostjate vastu kokku	21 tuh.krooni

Ebatõenäoliste laekumistena on aruandeperioodil kuluks kantud Laulasmaa Hotellid OÜ tasumata rendiarved summas 12 612 tuh.krooni.

Lisa 4. Maksude ettemaksed ja tagasinõuded
(tuh. kroonides)

Maksu liik	31.12.2008		31.12.2007
	Nõue	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	319	0	317
Üksikisiku tulumaks	0	9	54
Sotsiaalmaks	0	31	102
Töötuskindlustusmaks	0	1	2
Kogumispensionimaks	0	1	3
Ettevõtte tulumaks	0	1	9
Maksuameti intressivõlg	0	0	21
Kokku	319	43	508

2008. aasta käibemaksu nõue summas 319 tuh.krooni tekkis eksitusest raamatupidamises käibemaksu arvestuse ja tasumisega.

Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud
(tuh. kroonides)

	Saldo kuupäev	Baroness OÜ	Feraldo Holding OÜ	Kokku
Asukohamaa		Eesti	Eesti	-
Osaluse %perioodi algul		100	50	-
Osalus investeeringu omakapitalis	31.12.2007	40	3 302	3 342
Osaluse bilansiline väärtus	31.12.2007	40	3 302	3 342
Äriühenduse liik	31.12.2007	tütar	ühis	-
Kapitaliosalusel kasum		0	141	141
Osaluse %perioodi lõpul		100	50	-
Osalus investeeringu omakapitalis	31.12.2008	40	3 443	3 483
Osaluse bilansiline väärtus	31.12.2008	40	3 443	3 483
Äriühenduse liik	31.12.2008	tütar	ühis	-

Kõige olulisema pikaajalise finantsinvesteeringu Laulasmaa Hotellid OÜ väärtus kajastati kuni käesoleva aastaaruandeni konsolideerimise teel. Aruandeaastal on investeering kogumaksumuses kantud bilansist välja seoses tegevuse lõppemisega pankroti läbi.

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud
(tuh. kroonides)

Varalised muutused kinnisvarainvesteeringutes:

kinnisvarainvesteeringud		
Soetusmaksumus	31.12.2007	36 060
Allahindlus		-7 552
Soetusmaksumus	31.12.2008	28 508

Tulud ja kulud kinnisvarainvesteeringutelt:

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 002	1 021
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	82	401
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	16 920	620

Lisa 7. Materiaalne põhivara
(tuh. kroonides)

		Maa	Hooned	Masinad, seadmed	Muu mat. pv	Kokku
Soetusmaksumus	31.12.2007	21 000	173 932	5 439	10 159	210 530
Soetamine		0	0	0	2 723	2 723
Müük		0	0	-2 436	0	-2 436
Allahindamine		0	-4 050	0	0	-4 050
Soetusmaksumus	31.12.2008	21 000	169 882	3 003	12 882	206 767
Akumuleeritud kulum	31.12.2007	0	-22 866	-2 996	-8 492	-34 354
Kulum		0	-8 697	-612	-2 388	-11 697
Müüdü põhivara kulum		0	0	1 213	0	1 213
Akumuleeritud kulum	31.12.2008	0	-31 563	-2 395	-10 880	-44 838
Jääkmaksumus	31.12.2007	21 000	151 066	2 443	1 667	176 176
Jääkmaksumus	31.12.2008	21 000	138 319	608	2 002	161 929

Lisa 8. Immateriaalne põhivara
(tuh. kroonides)

2008 aastal arvatatud kulum oli 21 tuh.krooni, jääkmaksumus 22 tuh.krooni.
Immateriaalne põhivara on kaubamärk, mida amortiseeritakse 20% aastas.

Lisa 9. Pangalaenud
(tuh. kroonides)

Pank	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi määr % %	Alus- val.
		1 aasta	1-5 aastat	üle 5 aasta		
31.12.2007						
SEB	45 128	8 205	36 923	0 2,7%+panga baasintr.	EEK	
SEB	1 100	1 100	0	0 3%+panga baasintr.	EEK	
Nordea Bank	34 939	910	4 367	29 662 2%+euribor	EUR	
Kokku	81 167	10 215	41 290	29 662		
31.12.2008						
SEB	36 923	8 205	28 718	0 2,2+panga baasintr.6,0	EEK	
Nordea Bank	34 029	4 367	21 835	7 827 2%+euribor	EUR	
Kokku	70 952	12 572	50 553	7 827		

Lisa 10. Muud laenukohustused
(tuh. kroonides)

	Laenusaldo 31.12.2008			Intressi määr	
	kokku	sh. lühiajaline	sh. pikaajaline		
Tõnu Laak	2 662	0	2 662	0%	tähtajatu
Tõnu Laak	3 000	3 000	0	0%	31.12.2010
Telvatrade OÜ	1 750	0	1 750	3,5%	31.12.2010
Gessole AS	46 500	0	46 500	0%	31.12.2010
Cresco Väärtpaberite AS	200	200	0	10%	31.12.2009
Kokku	54 112	3 200	50 912		

Lisa 11. Kapitali- ja kasutusrent
(tuh. kroonides)

	kokku	sh. lühiajaline	sh. pikaajaline	määr	
SEB Ühisliisingu AS	115	45	70	5%	15.03.2010

Kapitalirendi kohustus on ühe sõiduki eest. Kapitalirendi makseid tasuti 2008. aastal kokku 42 tuh.krooni.
Kasutusrendi kulud 1 sõiduki kasutamise eest 2008. aastal olid summas 175 tuh. krooni.

Lisa 12. Omakapital
(tuh. kroonides)

Aktsiakapital üldsummas 1 000 tuh. krooni jaguneb 100 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.
Põhikirja kohaselt on lubatud miinimumaktsiakapital 1 000 tuhat krooni ja maksimumkapital 4 000 tuhat krooni.
Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2008 moodustab 52 682 tuhat krooni.

Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega
(tuh. kroonides)

Tehingud:

	Saadud laen	
	2008	2007
Omanik	3 000	0
Gessole AS	257	33
Kokku	3 257	33

Saldod:

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded		
Feraldo Holding OÜ	0	451
Nõuded kokku	0	451
Kohustused		
Gessole AS	46 500	46 500
Telvatrade OÜ	1 918	1 869
Cresco Väärtpaberite AS	240	234
Omanik	5 663	2 663
Kohustused kokku	54 321	51 266

Lisa 14. Müügitulu tegevusalade lõikes
(tuh. kroonides)

Müügitulu saadi ainult kinnisvara rendile või üürile andmisest summas 17 002 tuh.krooni. Sellest moodustas määrava osa Laulasmaa kinnistu rentimisest saadud tulu. Väga vähesel määral saadi tulu bürooruumide ja korteri üürimisest.
Kogu tulu realiseeriti Eestis.

Lisa 15. Finantskulud ja –tulud
(tuh. kroonides)

	2008
Finantstulud ja –kulud	
Finantstulud ja –kulud investeeringutelt tütarettevõtjatesse	-6 176
s.h. Laulasmaa investeringu kulu	-6 176
Finantstulud ja –kulud investeeringutelt sidusettevõtjatesse	317
s.h. sidusettevõtja kasum kap.osal.meetodil	317
Intressikulud	-5 880
s.h. pangalaenude intressid	-5 803
liisingu intressid	-22
muude laenude intressid	-55
Kahjum valuutakursi muutustest	-1
Muud finantstulud ja –kulud	-1 671
s.h. intressitulud	42
kahjum lühiajaliste fin.investeeringute allahindlusest	-734
sidusettevõtja dividendid	71
laenuintressi SWAP negatiivne väärtus	-1 060
muud finantstulud	10
Kokku finantstulud ja –kulud	-13 411

Lisa 16. Saadud laenude tagatised ning panditud varad
(tuh. kroonides)

Tagatise liik	Tagatis/tagatise andja	Summa	Soodustatud isik
Hüpoteek	Kinnistu Keila vallas Laulasmaal	96000 SEB	
Hüpoteek	Kinnistu Roosikrantsi 10, Tallinn	35 600 Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaal	
Hüpoteek	Kinnistu Keila vallas Laulasmaal	20 000 Krenno AS	
Kommertspant	Vallasvara	15 000 SEB	
Garantii	Laulasmaa Hotellid OÜ	15 000 SEB	
Hüpoteek	Ehitis Lao tn. 3, Maardu	7 000 Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaal	

Majandusaasta aruande allkirjad

Fablio AS juhatus on koostanud käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest.

Fablio AS juhatus:

Tõnu laak
Juhatus liige



„22. juuni” 2009.a.

Fablio AS nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande ja sõltumatu audiitori aruande teadmiseks võtnud ning kasumi jaotamise ettepaneku juhatuse esitatud kujul nõukogu „25. juuni” 2009.a. otsusega muudatusteta heaks kiitnud.

Fablio AS nõukogu:

Olev Schults
Nõukogu esimees



„25.” juuni 2009.a.

Enn Liimets
Nõukogu liige



„25.” juuni 2009.a.

Kristin Laak
Nõukogu liige



„25.” juuni 2009.a.

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**Fablio AS ainuaktsionärile**

BDO Eesti AS (audiitorühingu tunnistus nr 1, välja antud 09.11.1999), tegutsedes vannutatud audiitor Mai Ever isikus (audiitori tunnistus nr 202, välja antud 14.06.1993), on auditeerinud Fablio AS, registrikood 10281595, (edaspidises nimetatud kui *äriühing*) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab 31.12.2008 lõppenud majandusaasta kohta konsolideeritud koostatud bilanssi, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid, mis on esitatud aastaaruande meie poolt identifitseeritud lehekülgedel.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Äriühingu juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning kooskõlas finantsaruandluse standarditega esitamine, mille hulka kuulub: a) asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; b) asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; c) antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi Eestis kehtiva Auditeerimiseeskirja standardite kohaselt. Need standardid nõuavad, et meie tegevus on vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja teostame auditi viisil, mis võimaldab põhjendatud kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjalide kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltub audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, mille kohaselt raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustes või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamisel arvestab audiitor õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrolli adekvaatsust, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruannete üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

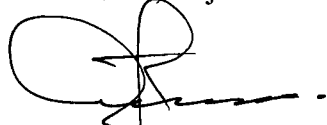
Audiitori arvamus

Meie arvates kajastab ülalviidatud raamatupidamise aastaaruanne Eesti hea raamatupidamistavaga kooskõlas olulises osas õigesti ja õiglaselt Fablio AS aruandeperioodi majandustulemust, rahavoogusid ning 31.12.2008 finantsseisundit.

Asjaolu rõhutamine

Lisamata märkust meie arvamusele, juhime tähelepanu asjaolule, et äriühingu 31.12.2008 lõppenud aruandeaasta kahjum oli ca 35 miljonit krooni ja nimetatud kuupäeva seisuga ületasid äriühingu lühiajalised kohustused tema käibevarasid ca 30 miljoni krooni võrra. Ähvardava maksejõuetuse olukorras on 04.06.2009 kohtumäärusega kinnitatud Fablio AS saneerimiskava, mille kohta selgitused on toodud tegevusaruandes.

Tallinn, 22. juuni 2009



Jaak Annus
BDO Eesti AS



Mai Ever
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Fablio AS jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 on 51 582 tuh. krooni.

Juhatus teeb ettepaneku jätta vaba kasum aktsiaseltsi omakapitali koosseisu.

Tõnu Laak
Juhatus liige

„30” juuni 2009.a.

Aruandeaasta müügitulu

EMTAK2008

kood 68201

kinnisvara rendile või üürile andmine - 17 002 tuh.krooni..

Tõnu Laak
Juhatus liige

„30” juuni 2009.a.


/ Tõnu Laak/