

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Aktsiaselts Fablio

registrikood: 10281595

tänavatalu nimi, Magdaleena 3E
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthnumber: 10119

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress: fablio@fablio.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2009.a. jätkas Fablio AS tegevust peamiselt kahel alal:

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

2009.a. asutas Fablio AS tütarettevõtja OÜ Laulasmaa Resort, milles omab 100-protsendilist osalust.

Majanduslangusest tingitud raskused Laulasmaa puhkekeskuse opereerimisel on jätkuvad, millest tulenevad ka Fablio AS raskused esialgsete laenukohustuste täitmisel pankade ees. Mais 2009 kinnitati Fablio AS saneerimiskava, mis näeb ette nii laenukohustuste restruktureerimist kui investori kaasamist Laulasmaa Resort projektis.

Tulud, kulud ja kasum

2009. aastal oli Fablio AS müügitulu 3,5 mln krooni, mis oli oluliselt väiksem 2008. aasta müügitulust seetõttu, et tulu teeniv investeering Laulasmaal oli 2009.aasta algul kolm kuud suletud ning ei suutnud aasta jooksul saavutada oma endist müügivõimsust.

Kahjum 2009. aastal oli 11,2 mln, mis põhiliselt koosneb 10,1 mln kulumist, 3,9 mln laenuintressikulust ja 2,7 mln finantstulust sidusettevõtja aktsiate väärtuse kasvust. 2008 aastal oli kahjum 35,1 mln krooni, mis oli 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 peatahelepanu on järgmisel majandusaastal jätkuvalt Laulasmaa projektiga töötamisel uue investori kaasamise teel. Jätkub Laulasmaa Resortiga mitteseotud tegevuste järk-järguline koondamine. Seatud eesmärkide täitmisega suurendatakse perspektiivis ettevõtte efektiivsust ja kasumiootust.

Personal

Fablio AS keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 4, ettevõtte tööjõukulud olid 1,7 mln krooni.

Fablio AS juhatus koosnes ühest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. Juhatuse liikmele arvestati juhatus liikme tasu aastas 480 000 krooni, mis on välja maksmata. 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 31.12.2009. ning perioodi 01.01.2009 – 31.12.2009 majandustulemust ja rahavoogusid;
- Fablio AS on jätkuvalt tegutsev äriühing;

Tõnu Laak

AS Fablio juhatuse liige

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	210	389	
Finantsinvesteeringud	284	190	
Nõuded ja ettemaksed	4 499	538	2,3,4
Kokku käibevara	4 993	1 117	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 926	1 554	5
Kinnisvarainvesteeringud	28 508	28 508	9
Materiaalne põhivara	151 522	161 929	10
Immateriaalne põhivara	2	23	
Kokku põhivara	182 958	192 014	
Kokku varad	187 951	193 131	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	47 522	16 857	11,12
Võlad ja ettemaksed	18 293	14 230	13
Kokku lühiajalised kohustused	65 815	31 087	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	80 673	109 362	11,12
Kokku pikaajalised kohustused	80 673	109 362	
Kokku kohustused	146 488	140 449	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	1 000	1 000	14
Kohustuslik reservkapital	100	100	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 582	86 713	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 219	-35 131	
Kokku omakapital	41 463	52 682	
Kokku kohustused ja omakapital	187 951	193 131	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 530	17 002	15
Muud äritulud	5	34	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31	-9	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 213	-14 217	
Tööjõukulud	-1 745	-1 027	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 141	-23 320	10
Muud ärikulud	-214	-183	
Ärikasum (-kahjum)	-9 809	-21 720	
Finantstulud ja -kulud	-1 410	-13 411	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 219	-35 131	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 219	-35 131	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-9 809	-21 720
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 141	23 320
Kasum (kahjum) põhivara müügist	95	229
Muud korrigeerimised	123	0
Kokku korrigeerimised	10 359	23 549
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 356	16 203
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 592	-4 716
Kokku rahavood äritegevusest	-214	13 316
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-48	-2 723
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	191	994
Antud laenude tagasimaksed	19	503
Laekunud intressid		42
Laekunud dividendid		71
Kokku rahavood investeerimistegevusest	162	-1 113
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 511	3 257
Saadud laenude tagasimaksed	-517	-10 215
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11	-42
Makstud intressid	-1 583	-5 749
Makstud dividendid	-340	-725
Muud laekumised finantseerimistegevusest		128
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-966	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-906	-13 346
Kokku rahavood	-958	-1 143
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	389	1 532
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-179	-1 143
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	210	389

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	1 000	100	86 713	87 813
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-35 131	-35 131
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

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 väärtpabereid, mis on soetatud lühiajalise kauplemise eesmärgil. Lühiajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglases 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% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- 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 aktsiastest või osadest.

Kuna tütar-ettevõtjad 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 investoril 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 (laenuid 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 algsest arvele saadava tasu õiglases 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 ärilistele 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 ärilistele 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)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	2 194	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	319
Muud nõuded	2 305	198
Kokku Nõuded ja ettemaksed	4 499	538

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	2 194	12 633
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-12 612
Kokku nõuded ostjate vastu	2 194	21
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-12 612	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	12 612	

Ostjate laekumata arvetest kuulub 2169 tuh.krooni tütarettevõtjale Laulasmaa Resort OÜ, kes võlgneb emaettevõtjale soojust ja energiat eest.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			1
Käibemaks	95	319	
Üksikisiku tulumaks	20		9
Sotsiaalmaks	198		31
Kohustuslik kogumispension			1
Töötuskindlustusmaksed	5		1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	318	319	43

Maksuvõlad on aasta viimase kuu võlad, mille tähtaeg pole saabunud.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	57	43
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	885	885
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 379	0
Pikaajalised nõuded	605	626
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 926	1 554

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Laulasmaa Resort OÜ	Eesti	majutus- ja spaateenus	0	100
Baroness OÜ	Eesti	iluteenus	100	100
Feraldo AS	Eesti	kinnisvara haldus	50	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
Laulasmaa Resort OÜ	0	48	-48	
Baroness OÜ	40	0	0	40
Feraldo AS	3		14	17
Kokku:	43	48	-34	57

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Laulasmaa Resort OÜ	100	01.02.2009	48

Aruande koostamise ajaks on tütarettevõtja Laulasmaa Resort OÜ välja kuulutanud maksejõuetuse.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Eesti Golfikeskus	Eesti	golf	2	2
AS Tänapäev	Eesti	kirjastamine	16	16

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	31.12.2009	
Eesti Golfikeskus	225	225	
As Tänapäev	660	660	
Kokku:	885	885	

Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2007	1 446	1 446
Muud	-1 446	-1 446
31.12.2008	0	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 379	1 379
31.12.2009	1 379	1 379

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	28 508	28 508
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	28 508	28 508
31.12.2008		
Soetusmaksumus	28 508	28 508
Jääkmaksumus	28 508	28 508
31.12.2009		
Soetusmaksumus	28 508	28 508
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	28 508	28 508

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 324	16 920

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007						
Soetusmaksumus	21 000	173 932	5 439	5 439	10 159	210 530
Akumuleeritud kulum		-22 866	-2 996	-2 996	-8 492	-34 354
Jääkmaksumus	21 000	151 066	2 443	2 443	1 667	176 176
Ostud ja parendused					2 723	2 723
Muud ostud ja parendused					2 723	2 723
Amortisatsioonikulu		-8 697	-612	-612	-2 388	-11 697
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-4 050				-4 050
Müügid			-2 436	-2 436		-2 436
Muud muutused			1 213	1 213		1 213
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

Lisa 11 Kapitalirent

(tuhandetes kroonides)

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

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
SEB Ühisliising	115	45	70	
Kapitalirendikohustused kokku	115	45	70	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2009	104	104
31.12.2008	115	115

Lisa 12 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	3 200	3 200		
Lühiajalised laenud kokku	3 200	3 200		
Pikaajalised laenud				
Nordea Pank	34 029	4 367	29 662	
SEB Pank	36 923	8 205	28 718	
Gessole OÜ	46 500		46 500	
Muud pikaajalised kohustused	4 412		4 412	
Pikaajalised laenud kokku	121 864	12 572	109 292	
Pikaajalised võlakirjad				
Nordea panga intressiswap	1 040	1 040		
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 040	1 040		
Kapitalirendikohustused kokku	115	45	70	
Laenukohustused kokku	126 219	16 857	109 362	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	21 000	167 600	188 600
31.12.2008	21 000	167 600	188 600

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	1 384	95
Võlad töövõtjatele	580	51
Maksuvõlad	245	43
Muud võlad	16 084	14 041
Kokku võlad ja ettemaksed	18 293	14 230

"Muud võlad" summas 16 mln krooni - ligi 8,4 mln krooni on väljakuulutatud brutodividendid, 2,5 mln käibevahendite laen ja 4,9 mln krooni tasumata intressid, mis aruande koostamise ajaks on tasutud.

Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	1 000	1 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	2009	2008	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 530	17 002	
Kokku müügitulu	3 530	17 002	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	2009	2008	Lisa nr
Kinnisvara rendile või üürile andmine	3 530	17 002	15
Kokku müügitulu	3 530	17 002	

Kogu müügitulu teeniti Eestis.

Lisa 16 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	1 331	769
Sotsiaalmaksud	414	258
Kokku tööjõukulud	1 745	1 027
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	5

Palgakulu 2008 aastal oli väiksem, kuna osa töötajaid töötas tütarettevõttes Laulasmaa Hotellid OÜ.

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

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 697	-6 176
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	317
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	993	-734
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	993	-734
Intressitulud	47	79
Intressikulud	-3 943	-5 880
Intressikulu laenudelt	-3 939	-5 802
Intressikulu kapitalirendilt	-4	-23
Muud intressikulud	0	-55
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-2
Muud finantstulud ja -kulud	-22	45
Laenuintressi SWAP	-1 182	-1 060
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 410	-13 411

Lisa 18 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	48 700	48 658
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	5 146	5 663

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Saneerimisest?

2009 aasta aruande koostamise ajaks on end maksejõuetuks kuulutanud Fablio AS tütarettevõtte Laulasmaa Resort OÜ, milline asjaolu mõjutab emaettevõtte finantsseisukorda, kuna viimane ei suuda täita oma kohustusi pankade ees.

Fablio AS on asunud väga aktiivselt müüma oma põhilist investeeringuobjekti - Laulasmaa puhkekeskust.

Fablio AS on võõrandanud oma teise suure investeeringuobjekti - villa Tallinna südalinnas.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts Fablio (registrikood: 10281595) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÖNU LAAK	Juhatuse liige	30.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Fablio aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Fablio raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi.

Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Äriühingu põhivara (maa ja ehitised) on juhatuse hinnangu alusel 2008. aastal 30% alla hinnatud. Aruandeaastal allahindlusi ei tehtud ja vara kajastamist jätkati bilansilises jääkmaksumuses. Olulist osa sellest on sisuliselt käsitletud müügiootel põhivarana, kuid selle hindamist RTJ 5 punkt 32 nõuete kohaselt ei ole tehtud. Meie arvates on vara eeldatav müügihind on oluliselt madalam selle bilansis kajastatud väärtusest. Äriühing on kajastanud bilansi kirjel „Nõuded ostjate vastu“ laekumata arveid summas 2 194 tuhat krooni maksejõuetu tütarühingu vastu, mis bilansipäeva järgselt pankrotistus. Meie arvates tulnuks nimetatud nõue tervikuna kuluks kanda.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkustega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Aktsiaselts Fablio finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolude osas täiendavat märkust, juhime tähelepanu, et

- Äriühing esitas 10.01.2009 saneerimistaotluse ja Harju Maakohtu 27.01.2009 määrusega algatati Fablio AS saneerimismenetlus, mis kestab käesoleva ajani.
- Äriühingu 31.12.2009 seisu lühiajalised kohustused ületavad käibevara ca kolmteist korda, mis viitab oluliste majandusraskuste jätkumisele ja pankrotiohule.

Mai Ever

Vandeaudiitor number 202

BDO Eesti AS

Audiitorettevõtja tegevusluba number 1

Tallinn

Vandeaudiitori aruande kuupäev: 07.07.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Fablio (registrikood: 10281595) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAI EVER	Vandeaudiitor	07.07.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 219
Kokku	40 363
Kahjum kaetakse eelmiste perioodide kasumi arvel.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3530000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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