

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Fablio

registrikood: 10281595

tänavatalu nimi, Magdaleena 3 E
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11312

telefon: +372 53421785

e-posti aadress: fablio@fablio.ee

Sisukord

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

2011. aastal oli Fablio OÜ müügitulu 13 410 eurot, mis oli oluliselt väiksem 2010. aasta müügitulust seetõttu, et kinnisvara väljarentimine oli vähenenud.

Kahjum 3,6 mln eurot 2011. aastal oli põhiliselt tingitud kahjumiga müüdud Laulasmaa puhkekeskusest.

Finantskulud olid tingitud põhiliselt sama puhkekeskuse investeerimislaenu intressikuludest.

Suhtarvud:	2011	2010
Müügitulu	13 410	26 396
Tulu kasv %	-51	-88
Puhaskasum	-3 577 999	-1 607 122
Kahjumi kasv %	50	124
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,6	0,05

Ettevõtte peatähelepanu järgmisel majandusaastal on olemasolevate kinnisvarainvesteeringute kasumlikul realiseerimisel.

2011. aastal liideti samale omanikule 100% kuuluvad ettevõtted Fablio OÜ, Gessole OÜ ja Telvatrade OÜ.

Fablio OÜ keskmine töötajate arv aruandeaastal oli , ettevõtte tööjõukulud olid 7886 eurot.

Juhatus koosnes ühest liikmest, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Fablio OÜ-i juhatuse liikmena olen vastutav käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Fablio AS-i 31.12.2010 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2011-31.12.2011 majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) Fablio OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	155 529	12 974	
Finantsinvesteeringud	18 754	18 151	
Nõuded ja ettemaksed	37 013	111 590	2,3
Varud	102	0	
Kokku käibevara	211 398	142 715	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	142 842	205 476	4
Kinnisvarainvesteeringud	972 651	7 308 169	5
Materiaalne põhivara	102 304	11 248	6
Kokku põhivara	1 217 797	7 524 893	
Kokku varad	1 429 195	7 667 608	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	892	2 588 933	
Võlad ja ettemaksed	6 295	365 191	7
Kokku lühiajalised kohustused	7 187	2 954 124	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	3 266 652	
Kokku pikaajalised kohustused	0	3 266 652	
Kokku kohustused	7 187	6 220 776	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	69 024	63 912	8
Kohustuslik reservkapital	13 038	6 391	
Muu omakapital	3 541 416	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 376 529	2 983 651	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 577 999	-1 607 122	
Kokku omakapital	1 422 008	1 446 832	
Kokku kohustused ja omakapital	1 429 195	7 667 608	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	13 410	26 396	9
Muud äritulud	43 629	9 587	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	1	-3 771	
Mitmesugused tegevuskulud	-253 687	-252 771	
Tööjõukulud	-7 886	-35 663	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-217 281	-482 213	
Muud ärikulud	-2 990 795	-2 098 986	
Ärikasum (kahjum)	-3 412 609	-2 837 421	
Finantstulud ja -kulud	-165 390	1 230 299	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 577 999	-1 607 122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 577 999	-1 607 122	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 412 609	-2 837 421
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	217 281	482 213
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-2 873 107	-2 240 742
Muud korrigeerimised	12 466 768	1 287 245
Kokku korrigeerimised	9 810 942	-471 284
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	73 472	175 885
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-6 213 589	3 141 449
Kokku rahavood äritegevusest	258 216	8 629
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-108 289	0
Laekunud intressid	3 908	256
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-104 381	256
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-11 280	-9 332
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 280	-9 332
Kokku rahavood	142 555	-447
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 974	13 421
Raha ja raha ekvivalentide muutus	142 555	-447
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	155 529	12 974

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muu omakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	63 912	6 391		2 579 666	2 649 969
Vigade parandamise mõju				-1	-1
Korrigeeritud saldo 31.12.2009	63 912	6 391		2 579 665	2 649 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-1 607 122	-1 607 122
Makstud dividendid				403 986	403 986
31.12.2010	63 912	6 391		1 376 529	1 446 832
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	63 912	6 391		1 376 529	1 446 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-3 577 999	-3 577 999
Muutused reservides		6 647			6 647
Muud muutused omakapitalis	5 112		3 541 416		3 546 528
31.12.2011	69 024	13 038	3 541 416	-2 201 470	1 422 008

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 eurodes.

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. 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% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiast või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevust 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 aktsiast või osadest.

Nõuded ja ettemaksed

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.

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 õiglases 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.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele 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 optioon 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 tingimusele 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele 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 äriistele 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 soetatud kulusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	20 037	15 786
Ostjatelt laekumata arved	20 037	15 786
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 792	831
Muud nõuded	14 184	94 973
Viitlaekumised	14 184	94 973
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 013	111 590

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	2 792		831
Üksikisiku tulumaks		52	
Erisoodustuse tulumaks		68	
Sotsiaalmaks		292	
Kohustuslik kogumispension		8	
Töötuskindlustusmaksed		24	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 792	444	831

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 556	2 556
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	76 119
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	81 461	88 134
Muud aktsiad	58 825	38 667
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	142 842	205 476

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 821 993	1 821 993
Jääkmaksumus	1 821 993	1 821 993
Müügid	-649 342	-649 342
Ümberklassifitseerimised	6 135 518	6 135 518
31.12.2010		
Soetusmaksumus	7 308 169	7 308 169
Jääkmaksumus	7 308 169	7 308 169
Müügid	-6 135 518	-6 135 518
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-200 000	-200 000
31.12.2011		
Soetusmaksumus	972 651	972 651
Jääkmaksumus	972 651	972 651

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulud	13 410	26 396
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 259 495	355 860

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	1 342 145	10 857 439	981 363	13 180 947
Akumuleeritud kulum		-2 573 083	-923 843	-3 496 926
Jääkmaksumus	1 342 145	8 284 356	57 520	9 684 021
Amortisatsioonikulu		-436 197	-46 016	-482 213
Müügid	-703 028	-2 351 757	-256	-3 055 041
Ümberklassifitseerimised	-639 116	-5 496 402		-6 135 518
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-639 116	-5 496 402		-6 135 518
Muud muutused	-1			-1
31.12.2010				
Soetusmaksumus			981 107	981 107
Akumuleeritud kulum			-969 859	-969 859
Jääkmaksumus	0	0	11 248	11 248
Ostud ja parendused			108 289	108 289
Muud ostud ja parendused			108 289	108 289
Amortisatsioonikulu			-17 233	-17 233
31.12.2011				
Soetusmaksumus			221 147	221 147
Akumuleeritud kulum			-118 843	-118 843
Jääkmaksumus	0		102 304	102 304

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2011	2010
Ehitised	0	1 107 781
Muu materiaalne põhivara	0	256
Kokku	0	1 108 037

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	801	131 275
Võlad töövõtjatele	239	0
Maksuvõlad	444	0
Muud võlad	4 811	233 916
Intressivõlad	0	10 801
Muud viitvõlad	4 811	223 115
Kokku võlad ja ettemaksed	6 295	365 191

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	69 024	63 912
Osade arv (tk)	1	1
2011. aastal ühines Fablio OÜ-ga kaks osaühingut, mõlemad osakapitali nimiväärtusega 2556 eurot, mille tulemusena muutus Fablio osakapitali kuuluva ühe osa nimiväärtuseks 69024 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 410	26 396
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 410	26 396
Kokku müügitulu	13 410	26 396
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile või üürile andmine	13 410	26 396
Kokku müügitulu	13 410	26 396

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	5 867	26 076
Sotsiaalmaksud	2 019	9 587
Kokku tööjõukulud	7 886	35 663
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	3

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	315 021
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	19 557
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-112 747	0
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	-35 120	0
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-77 627	0
Intressikulud	-67 284	0
Intressikulu laenudelt	-67 284	0
Muud finantstulud ja -kulud	14 641	895 722
Laenuintressi SWAP	0	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-165 390	1 230 300

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		3 324 428
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	892	293 610

Juhatuse liige 2011. aastal juhatuse liikme tasu ei saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Fablio (registrikood: 10281595) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÖNU LAAK	Juhatuse liige	10.03.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 376 529
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 577 999
Kokku	-2 201 470
Katmine	
eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 376 529
muu omakapital	3 541 416
Kokku	4 917 945

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	13410	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnu Laak	35001262730	Eesti	69024 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53421785
E-posti aadress	fablio@fablio.ee