

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Fastinvest

registrikood: 11021554

aadress: Sadama tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10111

telefon: +372 6409978

faks: +372 6409960

e-posti aadress: info@infortar.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Fastinvest on 2004. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevusalaks on äripindade üür ja käitus.

Käesolev, edaspidi nimetatud 2020. majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2020 kuni 31.12.2020 kohta. Alates 2019 aasta algusest, peale büroohoone Sadama 9 valmimist rendib ettevõtte välja kahte büroohoonet ja hotelli Sadama 9. Kinnistud on pikaajaliste rendilepingutega täies ulatuses välja renditud.

2020. majandusaasta lõpuks oli OÜ Fastinvest varade maht 45 926 tuhat eurot (31.12.19 oli 44 661 tuhat eurot).

2020. majandusaasta lõppes tegevuskasumiga 2 562 tuhat eurot (2019. kasum oli 4384 tuhat eurot).

Ettevõtte tegevusele 2020 aastal avaldas olulist mõju Covid-19 viiruse pandeemia ja sellega seoses Eesti Vabariigis välja kuulutatud eriolukord ning ametivõimude poolt seatud piirangud.

Ettevõtte majandusaasta kasum võrreldes 2019 majandusaastaga vähenes 31%. Ettevõtte müügitulu tervikuna võrreldes 2019 majandusaastaga küll kasvas 7% kuid seda renditavate pindade suurenemise tõttu. Tallink Express Hotelli renditulu kahanes 22%.

Samas on ettevõtte finantsseisund tugev ja alanud majandusaastal sõltuvalt majandustegevuse taastumisest on oodata ka finantstulemuste paranemist. Müügikäibe taastumist kriisieelsele tasemele on oodata järgneval 2022 majandusaastal.

OÜ Fastinvest juhatuse liikmetele 2020. majandusaasta jooksul töötasu ei arvestatud.

OÜ Fastinvest-s ei olnud 2020. majandusaasta jooksul ühtegi töötajat ja seetõttu ei arvestatud ka töötasu.

2021. aasta planeeritud majandustegevus on seotud büroohoonete ning Tallink Express Hotelli üüri ja käitustegevusega jätkamisega.

Potentsiaalseks riskiks ettevõttele on euribori tõus. Pangalaenu intressid on seotud 6 kuu euriboriga ning euribori tõustes kasvaksid vastavalt ka ettevõtte finantskulud. Antud riski maandamiseks on laenlepingud sõlmitud annuiteedil põhinevate tagasimaksetega ning ettevõtte rahavoole euribori muutus mõju ei avalda.

Tähtsamad suhtarvud	2020	2019
ROE	17%	38%
ROA	6%	11%
DSCR	1,7	1,6
omavahendite suhe varadesse	36%	31%

ROE = aruandeaasta kasum/keskmine omakapital

ROA = aruandeaasta kasum/keskmised varad

DSCR = EBITA/lühiajalised finantskohustused

omavahendite suhe varadesse = omakapital+omaniku allutatud krediit / varad

/allkirjastatud digitaalselt/

Martti Talgre

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	784	0	
Nõuded ja ettemaksed	52	321	2
Kokku käibevarad	836	321	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	690	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	43 950	44 340	3
Kokku põhivarad	44 640	44 340	
Kokku varad	45 476	44 661	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 544	1 740	5
Võlad ja ettemaksed	105	113	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 649	1 853	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	27 450	28 993	5
Kokku pikaajalised kohustised	27 450	28 993	
Kokku kohustised	29 099	30 846	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40	40	7
Ülekurss	360	360	
Kohustuslik reservkapital	4	4	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 411	9 027	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 562	4 384	
Kokku omakapital	16 377	13 815	
Kokku kohustised ja omakapital	45 476	44 661	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	4 053	3 783	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-471	-468	
Brutokasum (-kahjum)	3 582	3 315	
Üldhalduskulud	-255	-235	
Muud äritulud	0	1 711	3
Muud ärikulud	-395	0	3
Ärikasum (kahjum)	2 932	4 791	
Intressikulud	-370	-407	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 562	4 384	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 562	4 384	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fastinvest 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Vastavalt Raamatupidamise seadusele klassifitseerub OÜ Fastinvest väikeettevõtjaks. Sellest tulenevalt on OÜ Fastinvest koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2020 kuni 31.12.2020 kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud. Aruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Antud aastaaruande koosseisu kuuluv kasumiaruanne on koostatud vastavalt kasumiaruande skeemile nr.2.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja tähtajalisi hoiuseid, mida ettevõtte võib tema nõudmisel lõpetada.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest või mõlemad), mida hoitakse (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringu, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, seni kuni on võimalik õiglast väärtust usaldusväärselt hinnata.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras (vt.kinnisvarainvesteeringud). Äripindade üürimaksed kajastatakse tuluna vastavalt üürilepingule.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud

soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Maksimäär 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: (i) 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ja (ii) 2020. aastal saab seda rakendada kahele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal keskmiselt jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoleks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega OÜ Fastinvest sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on OÜ Fastinvest või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju OÜ Fastinvest üle.

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja OÜ Fastinvest on ühise valitseva mõju all;
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) ettevõtte omab OÜ Fastinvest üle valitsevat või olulist mõju;
 - (d) ettevõtte on OÜ Fastinvest valitseva või olulise mõju all;
 - (e) ettevõtted, mille üle OÜ Fastinvest juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat või olulist mõju;
 - (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju OÜ Fastinvest üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused.

Aruande kuupäeva 31.12.2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahel ei ole ilmnenud olulisi asjaolusid, mis mõjutaksid raamatupidamise aastaaruandes varade ja kohustuste hindamist või varasematel perioodidel toimunud tehinguid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	741	51	690
Ostjatelt laekumata arved	741	51	690
Ettemaksed	1	1	
Tulevaste perioodide kulud	1	1	
Kokku nõuded ja ettemaksed	742	52	690

	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	320	320	
Ostjatelt laekumata arved	320	320	
Ettemaksed	1	1	
Tulevaste perioodide kulud	1	1	
Kokku nõuded ja ettemaksed	321	321	

Kirjel "Nõuded ostjate vastu" on pikaajalisena kajastatud 2020 aasta 6 kuu rendimaksed, mille tasumine on pandeemia tõttu edasi lükatud 2023 aastasse.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	37 733
Ostud ja parendused	4 896
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 711
31.12.2019	44 340
Ostud ja parendused	5
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-395
31.12.2020	43 950

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 582	3 315
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-256	-235

Kinnisvarainvesteeringud on panditud laenukohustiste katteks (vt. lisa 5) ja on kasutusel üüritulu saamiseks (vt. lisa 8 ja 9). Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus baseerub sõltumatu hindaja OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude meetod lähtudes 6 aastast rahavoo prognoosist.

Kasutatud eeldused 2020	Büroohoone	Hotell	Büroohoone
(võrdlus 2019 majandusaastaga)	Sadama tn 5	Sadama tn 9	Sadama tn 7
diskonto-määr	8% (8%)	8,5% (8,5%)	8% (8%)
vakantsuse määr	3% (3%)	5% (5%)	3% (3%)
kapitalisatsioonimäär	6,8% (7%)	7,5% (7,5%)	6,8% (7%)

Lisa 4 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 582	3 315	8;9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	43 950	44 340	3
Kokku	43 950	44 340	

Büroohoone Sadama tn 5 rendileping on sõlmitud kuni aastani 2029 ning lepingus sätestatud tingimustel pikeneb rendileping järgnevas 10 aastaks. Rendimakse lepingu perioodiks on fikseeritud ning lisaks on rendile andjal õigus tõsta renti lähtudes tarbijahinna indeksist.

Hotelli Sadama tn 9 rendileping on sõlmitud 10 aastaks (kuni september 2028). Rendimakse lepingu perioodiks on fikseeritud ning lisaks on rendile andjal õigus saada osa rentniku ärikasumist lepingus fikseeritud tingimuste täitmisel.

Büroohoone Sadama tn 7 rendileping on sõlmitud kuni aastani 2029 ning lepingus sätestatud tingimustel pikeneb rendileping järgnevas 10 aastaks. Rendimakse lepingu perioodiks on fikseeritud ning lisaks on rendile andjal õigus tõsta renti lähtudes tarbijahinna indeksist.

Lisa 5 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaenud	28 994	1 544	27 450	
Pikaajalised laenud kokku	28 994	1 544	27 450	
Laenukohustised kokku	28 994	1 544	27 450	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaenud	30 515	1 522	28 993	
Pikaajalised laenud kokku	30 515	1 522	28 993	
Muud laenukohustised				
Omanike allutatud laen	218	218		
Muud laenukohustised kokku	218	218		
Laenukohustised kokku	30 733	1 740	28 993	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud varad	43 950	44 340
Kokku	43 950	44 340

Investeeringislaen lõpptähtajaga 2022, alusvaluuta EUR . Kohustis on tagatud hüpoteegiga kinnistule Sadama 5/7, Tallinnas.

Investeeringislaen lõpptähtajaga 2022, alusvaluuta EUR . Kohustis on tagatud hüpoteegiga kinnistule Sadama 9, Tallinnas (vt.lisa 3).

Majandusaastal jäid investeeringislaenude intressimäärad vahemikku 1-3% aastas.

Infotar AS kontsernikonto sisene allutatud arvelduskrediit intressiga 1-3% aastas, alusvaluuta EUR. Leping on sõlmitud tähtajatult ja krediiti suurendatakse vastavalt vajadusele. Kohustis on tagatud ettevõtte varaga (vt.lisa 9).

Ettevõtte lühiajalised kohustised pangalaenu lühiajalise kohustistse osas on kaetud laekumistega ettevõtte vara kasutusrendist (vt. lisa 4). Kontserni allutatud arvelduskrediidileping on sõlmitud tähtajatult ja selle tagasi nõudmine järgneval aruandeperioodil ei ole võimalik.

Ettevõtte emaettevõtte on lubanud tagada tütarettevõttele finantstoetuse andmist kuni 31.12.2021 ja vajadusel edaspidi. Emaettevõtte tagab, et tütarettevõtte kohustused saavad tähtaegselt täidetud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	53	53
Maksuvõlad	48	48
Muud võlad	4	4
Intressivõlad	4	4
Kokku võlad ja ettemaksed	105	105
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	58	58
Maksuvõlad	49	49
Muud võlad	6	6
Intressivõlad	6	6
Kokku võlad ja ettemaksed	113	113

Kirjel "Maksuvõlad" on kajastatud käibemaks.

Lisa 7 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	40	40
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital 40 000 eurot kuulub ühele osanikule. Osakapitali maksimaalne suurus on põhikirja kohaselt 160 000 eurot. OÜ Fastinvest jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 oli 15 973 tuhat eurot (31.12.19 oli 13 411 tuhat eurot). Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus, mis kuuluks tasumisele juhul kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 3 195 tuhat eurot (31.12.19 oli 2 682 tuhat eurot). Väljamakstav dividendide summa juhul, kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 12 778 tuhat eurot (31.12.19 oli 10 729 tuhat eurot). Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär, mis kehtib alates 01.01.2021 väljamakstavatele dividendidele ja eeldusel, et aruandekuupäeva seisuga jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki.		

Lisa 8 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 053	3 783	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 053	3 783	
Kokku müügitulu	4 053	3 783	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	3 582	3 315	
Kinnisvara käitus	471	468	
Kokku müügitulu	4 053	3 783	3,9

Lisa 9 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Infortar
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	5		5	218
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5	10	5	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	732		302	

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	192	244	192	252
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	62	325		197
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		3 484		3 334

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud.

Tehingud seotud osapooltega on seotud:

1. Ettevõtte igapäevase majandustegevuse jaoks ostetud büroo- ja juhtimisteenustega summas 192 tuhat eurot (2019. aastal 192 tuhat eurot).
Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real "Üldhalduskulud"
2. Ettevõtte poolt vahendatud kommunaalteenuste ostuga summas 62 tuhat eurot (2019. aastal 0 tuhat eurot).
Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real "Müügikulu"
3. Müügid seotud osapooltele on seotud ettevõtte igapäevase majandustegevuse käigus osutatud teenustega summas 4053 tuhat eurot (2019. aastal 3783 tuhat eurot).
Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitulu"

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2021. aastal on jätkunud Covid-19 viiruse pandeemia ning Eesti Vabariigi Valitsus on karmistanud seatud piiranguid. See ei mõjuta 2020. aasta raamatupidamise aastaaruandes toodud varade ja kohustiste hindamist või varasematel perioodidel toimunud tehinguid, kuid võib omada olulist mõju tulemustele järgmistel aruandeperioodidel. Ettevõtte juhtkond jälgib sündmuste arengut, et jooksvalt hinnata, mis mõju antud sündmused omavad Ettevõtte äritegevusele ning püüab sellega kaasnevaid riske operatiivselt maandada. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamise seisuga ei ole juhtkonnal võimalik objektiivselt hinnata, milline on kirjeldatud sündmuste mõju Ettevõtte äritegevusele 2021. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2021

Osaühing Fastinvest (registrikood: 11021554) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN HANSCHMIDT	Juhatuse liige	28.06.2021
MARTTI TALGRE	Juhatuse liige	07.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Fastinvest osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Fastinvest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviitud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeauditiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Auditoortetvõtte tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn

07.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Fastinvest (registrikood: 11021554) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	07.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 411
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 562
Kokku	15 973
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 973
Kokku	15 973

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4053000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6409978
Faks	+372 6409960
E-posti aadress	info@infortar.ee