

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Fastinvest

registrikood: 11021554

tänavatalu nimi, Sadama 5/7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6409978

faks: +372 6409960

e-posti aadress: info@infortar.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Kasutusrent	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

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

Käesolev, edaspidi nimetatud 2012. majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2012 kuni 31.12.2012 kohta.

Oktoobris 2004. investeeris OÜ Fastinvest kinnistusse Sadama 5/7 eesmärgiga ehitada büroohoone, mille üürnikeks oleksid nii emafirma AS Infortar kui ka AS Tallink Grupp. 2004. – 2007. aastal teostati projekteerimistööd ja 2008. aastal alustati ehitustöödega. Büroohoone valmis 2009. aasta märtsis ja on täies ulatuses välja üüritud.

2012. majandusaasta lõpuks oli OÜ Fastinvest varade maht 12 001 tuhat eurot.

2012. majandusaasta lõppes tegevuskasumiga 623 tuhat eurot.

Majandusaastal ei tehtud uurimis- ja arendustegevuseks väljaminekuid. Uuel majandusaastal ei ole samuti uurimis- ja arengukulusid planeeritud.

OÜ Fastinvest juhatuse liikmetele 2012. majandusaasta jooksul töötasu ei arvestatud.

OÜ Fastinvest-s ei olnud 2012. majandusaasta jooksul ühtegi töötajat ja seetõttu ei arvestatud ka töötasu.

2013. aasta planeeritud majandustegevus on seotud Sadama 5/7 büroohoone üüri ja käitustegevusega jätkamisega.

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

Tähtsamad suhtarvud

	01.01.2012- 31.12.2012	01.09.2010- 31.12.2011
ROE	49%	304%
ROA	5%	8%
DSCD	1,2	1,4
omavahendite suhe varadesse	34%	31%

ROE = aruandeaasta kasum/keskmise omakapital

ROA = aruandeaasta kasum/keskmised varad

DSCD = EBITA/lühiajalised finantskohustused

omavahendite suhe varadesse = omakapital+omaniku allutatud krediit / varad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	1	1	
Kokku käibevara	1	1	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 000	12 000	2
Kokku põhivara	12 000	12 000	
Kokku varad	12 001	12 001	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 005	3 138	4
Võlad ja ettemaksed	36	38	5
Kokku lühiajalised kohustused	3 041	3 176	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 374	7 862	4
Kokku pikaajalised kohustused	7 374	7 862	
Kokku kohustused	10 415	11 038	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40	40	7
Ülekurss	360	360	
Kohustuslik reservkapital	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	560	-376	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	623	936	6
Kokku omakapital	1 586	963	
Kokku kohustused ja omakapital	12 001	12 001	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	01.09.2010 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	1 326	1 670	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-226	-298	
Brutokasum (-kahjum)	1 100	1 372	
Üldhalduskulud	-202	-204	
Muud äritulud	0	176	2
Ärikasum (kahjum)	898	1 344	
Finantstulud ja -kulud	-275	-408	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	623	936	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	623	936	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	01.09.2010 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	898	1 344	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-176	2
Kokku korrigeerimised	0	-176	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	1	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	6	
Kokku rahavood äritegevusest	898	1 175	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-621	-1 138	
Makstud intressid	-277	-411	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	374	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-898	-1 175	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.08.2010	26	0	3	-376	-347
Aruandeaasta kasum (kahjum)				936	936
Emiteeritud osakapital	14	360			374
31.12.2011	40	360	3	560	963
Aruandeaasta kasum (kahjum)				623	623
31.12.2012	40	360	3	1 183	1 586

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fastinvest raamatupidamisarvestus ja finantsaruanded on koostatud lähtudes Eestis aktsepteeritud raamatupidamisprintsiipidest ja – tavadest, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamiseseadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2012 kuni 31.12.2012 kohta.

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

Antud aastaaruande koosseisu kuuluv kasumiaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamiseseaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemile.

Raha

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

Äritegevuse rahavood on kajastatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2012 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse hoonet, mida hoitakse tulu teenimise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Ümberhindluse tulemit kajastatakse kasumiaruandes äritegevuse tulu või -kuluna.

Rendid

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse alates 01.01.2008 dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Fastinvest käsitleb seotud osapoolena emaettevõtet AS Infortar, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

Tulud

Tulu kauba müügist kajastatakse kauba omandiõiguse üleminekul. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Bilansi kuupäeva 31.12.2012 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 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.08.2010	11 824
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	176
31.12.2011	12 000
31.12.2012	12 000

	2012	01.09.2010 - 31.12.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 326	1 670
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-428	-502

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus baseerub sõltumatu hindaja OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude meetod.

Kinnisvarainvesteering on panditud laenukohustuste katteks (vt. LISA 4) ja on kasutusel üüritulu saamiseks (vt. LISA 3,8).

Lisa 3 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	01.09.2010 - 31.12.2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 326	1 670	8

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 144	1 101	
1-5 aasta jooksul	4 578	4 406	
Üle 5 aasta	1 431	2 478	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 000	12 000	
Kokku	12 000	12 000	

Rendileping on sõlmitud 10 aastaks 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 4 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Investeeringulaen	7 839	465	1 976	5 398
Pikaajalised laenud kokku	7 839	465	1 976	5 398
Muud laenukohustused				
Omanike allutatud laen	2 540	2 540		
Muud laenukohustused kokku	2 540	2 540		
Laenukohustused kokku	10 379	3 005	1 976	5 398
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa				
Pikaajalised laenud				
Investeeringulaen	8 280	418	1 849	6 013
Pikaajalised laenud kokku	8 280	418	1 849	6 013
Muud laenukohustused				
Omanike allutatud laen	2 720	2 720		
Muud laenukohustused kokku	2 720	2 720		
Laenukohustused kokku	11 000	3 138	1 849	6 013

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Muud varad	12 000	12 000
Kokku	12 000	12 000

Investeeringislaen lõpptähtajaga 2018, alusvaluuta EUR . Kohustus on tagatud hüpoteegiga kinnistule reg.nr.111701.
 Infortar AS kontsernikonto sisene allutatud arvelduskrediit intressiga 3-5% aastas, alusvaluuta EUR. Leping on sõlmitud tähtajatult ja krediiti pikendatakse vastavalt vajadusele. Kohustus on tagatud ettevõtte varaga.
 Majandusaastal jäid laenu intressimäärad vahemikku 1-3% aastas.
 Vt ka lisa 2,3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	17	17		
Maksuvõlad	9	9		
Muud võlad	10	10		
Intressivõlad	10	10		
Kokku võlad ja ettemaksed	36	36		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	20	20		
Maksuvõlad	6	6		
Muud võlad	12	12		
Intressivõlad	12	12		
Kokku võlad ja ettemaksed	38	38		

Kirjel "Maksuvõlad" on kajastatud käibemaks.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	935	442
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	248	118
Kokku tingimuslikud kohustused	1 183	560

Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär, mis kehtib seisuga 31.12.2012 väljamakstavatele dividendidele ja eeldusel, et jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki seisuga 31.12.2012.

Lisa 7 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	40	40
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital 40 000 eurot kuulub ühele osanikule. Osakapitali maksimaalne suurus on põhikirja kohaselt 160 000 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2012	01.09.2010 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 326	1 670	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 326	1 670	
Kokku müügitulu	1 326	1 670	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	1 100	1 372	
Kinnisvara käitus	226	298	
Kokku müügitulu	1 326	1 670	2,3

Lisa 9 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Infortar
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Linandell OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	2 549	2 729

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	296	205
01.09.2010 - 31.12.2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	346	258

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

Tehingud seotud osapooltega on seotud ettevõtete igapäevase majandustegevuse käigus äripindade üüri, ostetud büroo ja juhtimisteenustega ning kontsernikonto arvelduskrediidi limiidi kasutamisega. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindu. Majandusaastal jäid laenude intressimäärad vahemikku 3-6% aastas.

OÜ Fastinvest emaettevõtte AS Infortar kuulub kontserni OÜ Linandell (asukohariik Eesti) koosseisu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2013

Osaühing Fastinvest (registrikood: 11021554) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN HANSCHMIDT	Juhatuse liige	09.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Fastinvest osanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Fastinvest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 - 13.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Fastinvest finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andres Root

Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt. 5, Tallinn

09.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Fastinvest (registrikood: 11021554) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	09.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	623
Kokku	1 183
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 183
Kokku	1 183

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1326000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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