

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Fastinvest

registrikood: 11021554

tänav: Sadama tn 5

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
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 2019. majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2019 kuni 31.12.2019 kohta.

2018. majandusaasta alguses OÜ Fastinvest ühines tütarettevõttega OÜ Hansa Hotell, ühinemise bilansipäevaga 1. jaanuar 2018 ning kõik ettevõtte varad ja kohustised tulid üle ühinemise kandmisega äriregistrisse. Ettevõtteid tegutsevad peale ühinemist koos OÜ Fastinvest ärinime all.

Peale büroohoone Sadama 9 valmimist 2019 aasta mais rendib ettevõtte välja kahte büroohoonet ja hotelli Sadama 9. Kinnistud on pikaajaliste rendilepingutega täies ulatuses välja renditud.

2019. majandusaasta lõpuks oli OÜ Fastinvest varade maht 44 661 tuhat eurot (31.12.18 oli 38 050 tuhat eurot).

2019. majandusaasta lõppes tegevuskasumiga 4 384 tuhat eurot (2018. kasum oli 5224 tuhat eurot).

OÜ Fastinvest juhatuse liikmetele 2019. majandusaasta jooksul töötasu ei arvestatud.

OÜ Fastinvest-s ei olnud 2019. majandusaasta jooksul ühtegi töötajat ja seetõttu ei arvestatud ka töötasu.

2020. aasta planeeritud majandustegevus on seotud büroohoonete ning Tallink Express Hotelli üüri ja käitustegevusega jätkamisega.

Potentsiaalselt riskiks ettevõttele on euribori tõus. Pangalaenu 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.

Ettevõtte lühiajalised kohustused aruandekuupäeval ületavad käibevara, samas on lühiajaliste kohustuste hulgas kajastatud omanike arvelduskrediit summas 0,2 miljonit eurot mille tagasi nõudmine vastavalt sõlmitud pangalaenulepingule järgneval aruandeperioodil ei ole võimalik. Ettevõtte emaettevõtte on lubanud tagada tütarettevõttele finantsstoetuse andmist kuni 31.12.2020 ja vajadusel edaspidi. Emaettevõtte tagab, et tütarettevõtte kohustused saavad tähtaegselt täidetud. Ettevõtte lühiajalised kohustised pangalaenu lühiajalise kohustise osas on kaetud laekumistega ettevõtte vara kasutusrendist.

Tähtsamad suhtarvud	2019	2018
ROE	38%	62%
ROA	11%	15%
DSCR	1,6	1,3
omavahendite suhe varadesse	31%	28%

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	321	317	2
Kokku käibevarad	321	317	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	44 340	37 733	3
Kokku põhivarad	44 340	37 733	
Kokku varad	44 661	38 050	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 740	2 598	5
Võlad ja ettemaksed	113	366	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 853	2 964	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	28 993	25 655	5
Kokku pikaajalised kohustised	28 993	25 655	
Kokku kohustised	30 846	28 619	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40	40	7
Ülekurss	360	360	
Kohustuslik reservkapital	4	4	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 027	3 803	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 384	5 224	
Kokku omakapital	13 815	9 431	
Kokku kohustised ja omakapital	44 661	38 050	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 783	2 673	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-468	-320	
Brutokasum (-kahjum)	3 315	2 353	
Üldhalduskulud	-235	-262	
Muud äritulud	1 711	3 475	3
Äri kasum (kahjum)	4 791	5 566	
Intressikulud	-407	-342	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 384	5 224	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 384	5 224	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fastinvest 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 01.01.2019 kuni 31.12.2019 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 maksetähtaegade 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 kaasnevat 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 31.12.2019 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	320	320
Ostjatelt laekumata arved	320	320
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Ettemaksed	1	1
Tulevaste perioodide kulud	1	1
Kokku nõuded ja ettemaksed	321	321
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	137	137
Ostjatelt laekumata arved	137	137
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	179	179
Ettemaksed	1	1
Tulevaste perioodide kulud	1	1
Kokku nõuded ja ettemaksed	317	317

Kirjel "Maksude ettemaksed ja tagasinõuded" on kajastatud käibemaks.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	13 900
Ostud ja parendused	6 119
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 475
Lisandumised äriühenduste kaudu	14 239
31.12.2018	37 733
Ostud ja parendused	4 896
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 711
31.12.2019	44 340

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 315	2 673
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-235	-391

Real Ostud ja parendused kajastatakse 2019 aastal valminud uue büroohoone ehitust summas 1 975 tuh EUR ja Ekspress hotelli renoveerimist summas 2921 tuh EUR.

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 aastasest rahavoo prognoosist.

Kasutatud eeldused 2019 (võrdlus 2018 majandusaastaga)	Büroohoone Sadama tn 5	Hotell Sadama tn 9	Büroohoone Sadama tn 7
diskonto-määr	8% (8%)	8,5% (8,5%)	8% (8%)
vakantsuse määr	3% (3%)	5% (3%)	3% (3%)
kapitalisatsioonimäär	7% (7%)	7,5% (7,5%)	7% (7%)

2018. majandusaasta alguses OÜ Fastinvest ühines tütarettevõttega OÜ Hansa Hotell, ühinemise bilansipäevaga 1. jaanuar 2018 ning kõik ettevõtte varad ja kohustised tulid üle ühinemise kandmisega äriregistrisse. Ühinemisel lisandus OÜ Fastinvest bilanssi kinnisvarainvesteeringud summas 14 239 tuh. EUR mis on kajastatud tabelis real "Lisandumised äriühenduste kaudu".

Lisa 4 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 315	2 673	8,9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	44 340	37 733	3
Kokku	44 340	37 733	

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)

	31.12.2019	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	
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaenud	26 920	1 265	25 655	
Pikaajalised laenud kokku	26 920	1 265	25 655	
Muud laenukohustised				
Omanike allutatud laen	1 333	1 333		
Muud laenukohustised kokku	1 333	1 333		
Laenukohustised kokku	28 253	2 598	25 655	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Muud varad	44 340	37 733
Kokku	44 340	37 733

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

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

Majandusaastal jäid investeeringislaenude intressimäärad vahemikku 1-3% aastas.

Infortar 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 31.12.2020 ja vajadusel edaspidi. Emaettevõtte tagab, et tütarettevõtte kohustused saavad tähtaegselt täidetud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	348	348
Maksuvõlad	16	16
Muud võlad	2	2
Intressivõlad	2	2
Kokku võlad ja ettemaksed	366	366

Kirjel "Maksuvõlad" on kajastatud maamaks.

Kirjel Intressivõlad sisaldub kohustis emaeettevõttele summas 0 tuhat eurot (2018. aastal 2 tuhat eurot). (lisa 9)

Lisa 7 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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 31.12.2019 oli 13 411 tuhat eurot (31.12.18 oli 9 027 tuhat eurot). Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus, mis kuuluks tasumisele juhul kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 2 682 tuhat eurot (31.12.18 oli 1 805 tuhat eurot). Väljamakstav dividendide summa juhul, kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 10 729 tuhat eurot (31.12.18 oli 7 222 tuhat eurot). Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär, mis kehtib alates 01.01.2020 väljamakstavatele dividendidele ja eeldusel, et aruandekuupäeva seisuga jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki. 2018. majandusaasta alguses OÜ Fastinvest ühines tütarettevõttega OÜ Hansa Hotell, ühinemise bilansipäevaga 1. jaanuar 2018 ning kõik ettevõtte varad ja kohustised tulid üle ühinemise kandmisega äriregistrisse. Ettevõtte tegutsevad peale ühinemist koos OÜ Fastinvest ärinime all. Tütarettevõtte osade soetushinna ja raamatupidamisväärtuse vahe summas 3 324 tuh EUR on kajastatud Bilansis real "Eelmiste perioodide jaotamata kasum".		

Lisa 8 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 783	2 673
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 783	2 673
Kokku müügitulu	3 783	2 673
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	3 315	2 352
Kinnisvara käitus	468	321
Kokku müügitulu	3 783	2 673

Lisa 9 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		218		1 335
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		5		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	302		137	

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	192	252	232	240
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		197		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		3 334		2 433

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 (2018. aastal 232 tuhat eurot).

Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real "Üldhalduskulud"

2. Kontsernikonto arvelduskrediidi limiidi kasutamisel arvestatud intressidega summas 39 tuhat eurot (2018. aastal 43 tuhat eurot).

Intressimäärad jäid majandusaastal vahemikku 1-3% aastas.

Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real "Intressikulu"

3. Müügid seotud osapooltele on seotud ettevõtte igapäevase majandustegevuse käigus osutatud teenustega summas 3783 tuhat eurot (2018. aastal 2673 tuhat eurot).

Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitulu"

Kohustised emaettevõtjale koosnevad kontsernikonto arvelduskrediidist (vt. lisa 4) ja intressivõlast (vt. lisa 6).

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäeva järgseks mittekorrigeerivaks oluliseks sündmuseks on Covid-19 viiruse pandeemia ja sellega seoses Eesti Vabariigis välja kuulutatud eriolukord ning ametivõimude poolt seatud piirangud. See ei mõjuta 2019 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 2020. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2020

Osaühing Fastinvest (registrikood: 11021554) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTTI TALGRE	Juhatuse liige	03.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Fastinvest osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Fastinvest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 vandeauditori 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 lahknud 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiiviidud 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 auditiprotseduure 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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)

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditoortetvõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

03.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Fastinvest (registrikood: 11021554) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	03.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 027
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 384
Kokku	13 411
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 411
Kokku	13 411

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3783000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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