

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osäühing Astrion Invest

registrikood: 11055547

tänavanimi: Kännu tn 28a

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13418

telefon: +372 55916332

e-posti aadress: mjm_properties@yahoo.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Intressikulud	13
Lisa 17 Intressitulud	13
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 19 Tulumaks	14
Lisa 20 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -investeeringud.

Aruandeaastal saadi renditulused summas 374 996 eurot kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest ning teeniti kasumit summas 322 182 eurot. Töötajatele makstud töötasude summa moodustas 6 000 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud summas 2 028 eurot. Majandusaasta keskmine töötajate arv oli 1. Juhatusel liikmetele tasusid ei makstud.

Järgneval majandusaastal plaanitakse jätkata ettevõtte omanduses olevate kinnisvarade väljarentimist. Uusi investeeringuid uuel majandusaastal ettevõtte ei planeeri.

Peamised finantssuhtarvud	Valem	2018.a	2017.a
Müügitulu (eurodes)		374 996	371 205
Puhaskasum (-kahjum) (eurodes)		322 182	280 867
Käibe kasv (-kahanemine) (%)	(Aruandeaasta müügitulu-eelmise aasta müügitulu) /elmise aasta müügitulu * 100	1,02%	-1,98%
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum /müügitulu*100	85,92%	75,66%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	Käibevara / lühiajalised kohustused	0,70	0,08
ROA (%) ehk Varade rentaablus (%)	Puhaskasum/varad kokku*100	5,88%	5,86%
ROE (%) ehk Omakapitali rentaablus (%)	Puhaskasum/omakapital kokku*100	9,58%	9,23%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	200 642	8 401	2
Nõuded ja ettemaksed	12 429	17 605	3
Kokku käibevarad	213 071	26 006	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	500 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 760 000	4 760 000	5
Materiaalsed põhivarad	4 545	4 315	6
Kokku põhivarad	5 264 545	4 764 315	
Kokku varad	5 477 616	4 790 321	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	136 090	153 203	7
Võlad ja ettemaksed	168 184	166 354	8
Kokku lühiajalised kohustised	304 274	319 557	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 764 106	1 388 924	7
Võlad ja ettemaksed	44 433	39 219	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 808 539	1 428 143	
Kokku kohustised	2 112 813	1 747 700	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 039 809	2 758 942	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	322 182	280 867	
Kokku omakapital	3 364 803	3 042 621	
Kokku kohustised ja omakapital	5 477 616	4 790 321	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	374 996	371 205	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 935	-4 657	12
Mitmesugused tegevuskulud	-11 757	-10 724	13
Tööjõukulud	-8 028	-7 546	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 934	-2 239	6
Muud ärikulud	-134	-135	15
Ärikasum (kahjum)	350 208	345 904	
Intressitulud	8 761	4	17
Intressikulud	-35 375	-32 821	16
Muud finantstulud ja -kulud	-1 412	-2 220	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	322 182	310 867	
Tulumaks	0	-30 000	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	322 182	280 867	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu ASTRION INVEST 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Alates 01.01.2016 rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimikonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Aastaaruande esitusviisi on vastavalt muudetud tagasiulatuvalt. Tagasiulatuval muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele. OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduses lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning tähtajalisi deposiite realiseerimistähtajaga alla 1 aasta.

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 nüüdiseväärtusest. 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 nüüdiseväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud turuhinnast, milleks loetakse soodsamat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel.

Seisuga 31.12.2018 välist eksperthinnangut ei võetud. Arvesse võttes hetke kinnisvaraturu seis ja fakti, et viimane eksperthinnang võeti seisuga 31.12.2016, otsustas juhatus, et kinnisvarainvesteeringute väärtus pole oluliselt muutunud ja kinnisvarainvesteeringud jäetakse seisuga 31.12.2018 samasse väärtusesse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset

põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Seadmed, inventar	5

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise 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. Pikaajalised intressi mittekanndvad kohustused (tagatishoiused) kajastatakse nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäära 6% aastas.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital 1/10 osakapitalist.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Alates 01.01.2015 maksustatakse kasumi asemel Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osaühingu ASTRION INVEST aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks juhtkonda, omanikku ja nendega seotud firmasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	200 642	8 401
Kokku raha	200 642	8 401

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 919	1 919	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 919	1 919	0	
Muud nõuded	508 750	8 750	500 000	20
Laenunõuded	500 000		500 000	
Intressinõuded	8 750	8 750	0	
Ettemaksed	1 760	1 760	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 760	1 760	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	512 429	12 429	500 000	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	850	850		
Ostjatelt laekumata arved	850	850		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 002	15 002		4
Ettemaksed	1 753	1 753		
Tulevaste perioodide kulud	1 753	1 753		
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 605	17 605		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0	15 028
Üksikisiku tulumaks		0	55
Sotsiaalmaks	165	0	155
Kohustuslik kogumispension	10	0	9
Töötuskindlustusmaksed	12	0	11
Intress		0	13
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1		
Ettemaksukonto jääk		15 002	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	188	15 002	15 271

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	4 760 000
31.12.2017	4 760 000
31.12.2018	4 760 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	374 249	371 205
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 935	-4 657

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	8 055	2 395	10 450	68 088	78 538
Akumuleeritud kulum	-5 370	-2 395	-7 765	-64 219	-71 984
Jääkmaksumus	2 685	0	2 685	3 869	6 554
Amortisatsioonikulu	-805	0	-805	-1 434	-2 239
31.12.2017					
Soetusmaksumus	8 055	2 395	10 450	68 088	78 538
Akumuleeritud kulum	-6 175	-2 395	-8 570	-65 653	-74 223
Jääkmaksumus	1 880	0	1 880	2 435	4 315
Ostud ja parendused	0	0		2 165	2 165
Muud ostud ja parendused	0	0		2 165	2 165
Amortisatsioonikulu	-806	0	-806	-1 129	-1 935
31.12.2018					
Soetusmaksumus	8 055	2 935	10 990	70 252	81 242
Akumuleeritud kulum	-6 981	-2 935	-9 916	-66 781	-76 697
Jääkmaksumus	1 074	0	1 074	3 471	4 545

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 900 196	136 090	1 764 106		2%	EUR	15.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 900 196	136 090	1 764 106				
Laenukohustised kokku	1 900 196	136 090	1 764 106				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 542 127	153 203	1 388 924	0	2%	EUR	15.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 542 127	153 203	1 388 924	0			
Laenukohustised kokku	1 542 127	153 203	1 388 924	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud varad	4 760 000	4 760 000
Kokku	4 760 000	4 760 000

Tagatise pandiks olevad muud varad on bilansis olevad kinnisvarainvesteeringud.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad töövõtjatele	84	84		
Maksuvõlad	188	188	0	4
Saadud ettemaksed	163 912	163 912	0	
Tulevaste perioodide tulud	163 912	163 912	0	
Tagatishoius rendilepingult	48 433	4 000	44 433	
Kokku võlad ja ettemaksed	212 617	168 184	44 433	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	15 271	15 271	0	4
Saadud ettemaksed	145 913	145 913	0	
Tulevaste perioodide tulud	145 913	145 913	0	
Tagatishoius rendilepingult	44 389	5 170	39 219	
Kokku võlad ja ettemaksed	205 573	166 354	39 219	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 688 995	2 431 847
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	672 249	607 962
Kokku tingimuslikud kohustised	3 361 244	3 039 809

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	374 996	371 205
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	374 996	371 205
Kokku müügitulu	374 996	371 205
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	374 996	371 205
Kokku müügitulu	374 996	371 205

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Kommunaalkulud	0	2 228
Valvekulud	373	171
Kindlustus	1 753	1 735
Kinnisvara hooldus ja remont	809	523
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 935	4 657

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	3 228	441
Energia	485	140
Elektrienergia	485	140
Lähetuskulud	0	2 256
Koolituskulud	0	900
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 551	2 551
Auto remont ja hooldus	1 063	928
Kindlustus	600	612
Auditeerimise tasu	1 134	1 296
Telefon	651	633
Raamatupidamisteenus	897	632
Panga teenustasud	1 073	112
Muud	75	223
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 757	10 724

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 000	5 640
Sotsiaalmaksud	2 028	1 906
Kokku tööjõukulud	8 028	7 546
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	135
Muud	133	0
Kokku muud ärikulud	134	135

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	35 375	32 821
Kokku intressikulud	35 375	32 821

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	11	4
Intressitulu laenudelt	8 750	0
Kokku intressitulud	8 761	4

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Diskonteeritud intressikulu tagatishoiustelt	-2 867	-2 220
Diskonteeritud intressitulu tagatishoiustelt	1 455	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 412	-2 220

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	120 000	30 000
Eesti	120 000	30 000
Kokku	120 000	30 000

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	508 750	162 714	144 713

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	500 000	3%	EUR	31.05.2028

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	157 974	153 375

Müügi all perioodidel 2018. ja 2017. on kajastatud teenuste müük seotud osapooltele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.11.2019

osaühing Astrion Invest (registrikood: 11055547) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN MURRAY	Management board member	25.11.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Astrion Invest osanikule

Oleme üle vaadanud osaühing Astrion Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Astrion Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ele Läänmäe

Vandeaudiitori number 375

A-Arlet OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 107

Kuldtiiva tn 31, Tallinn, Harju maakond, 11913

26.11.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Astrion Invest (registrikood: 11055547) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELE LÄÄNMÄE	Vandeaudiitor	26.11.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 039 809
Aruandeaasta kasum (kahjum)	322 182
Kokku	3 361 991
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 361 991
Kokku	3 361 991

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 039 809
Aruandeaasta kasum (kahjum)	322 182
Kokku	3 361 991
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 361 991
Kokku	3 361 991

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	374249	99.80%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Martin Murray	36102020020	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55916332
E-posti aadress	mjm_properties@yahoo.com