

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Ashton Invest

registrikood: 11127040

tänav a nimi, maja number: Valukoja tn 8/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

e-posti aadress: erel@erel.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Tööjõukulud	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Osaühing Ashton Invest on 2005. aastal asutatud ettevõte, mille peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ja kinnisvara üürileandmine ning sidusettevõtetesse tehtud investeeringute haldamine.

Sidusettevõtjad tegelevad erinevate kinnisvaraprojektide arendusega Lääne- ja Ida-Virumaal.

Ettevõttes ei olnud töötajaid ega tööjõukulusid. Samuti ei arvestatud juhatuse liikmetele tasusid ja muid soodustusi.

Ettevõtte plaanib jätkata samadel tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 407	5 236	
Nõuded ja ettemaksed	50 768	86 107	2
Kokku käibevarad	52 175	91 343	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 504	4 275	
Nõuded ja ettemaksed	403 283	425 345	2
Kinnisvarainvesteeringud	433 053	433 053	3
Materiaalsed põhivarad	52 758	37 136	
Kokku põhivarad	892 598	899 809	
Kokku varad	944 773	991 152	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	65 633	52 361	4
Võlad ja ettemaksed	77 086	76 047	5
Kokku lühiajalised kohustised	142 719	128 408	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	633 864	697 944	4
Võlad ja ettemaksed	163 284	161 036	5
Kokku pikaajalised kohustised	797 148	858 980	
Kokku kohustised	939 867	987 388	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	474 268	419 268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-418 316	-275 805	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 858	-142 511	
Kokku omakapital	4 906	3 764	
Kokku kohustised ja omakapital	944 773	991 152	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	40 709	82 357	7
Muud äritulud	0	10 100	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 388	-4 168	
Mitmesugused tegevuskulud	-41 563	-188 746	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 378	-16 306	
Muud ärikulud	-481	-430	
Ärikasum (kahjum)	-23 101	-117 193	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-771	-22 181	
Intressitulud	2 338	5 273	
Intressikulud	-7 924	-8 410	
Muud finantstulud ja -kulud	-24 400	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-53 858	-142 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 858	-142 511	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-23 101	-117 193
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	16 378	16 306
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-10 100
Kokku korrigeerimised	16 378	6 206
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 580	11 493
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	16	56
Kokku rahavood äritegevusest	29 873	-99 438
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-32 000	-33 750
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	24 423
Antud laenud	-1 241	-200
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-33 241	-9 527
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	14 600	135 000
Saadud laenude tagasimaksed	-10 408	-8 078
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-9 114
Makstud intressid	-4 653	-5 352
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-461	112 456
Kokku rahavood	-3 829	3 491
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 236	1 745
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 829	3 491
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 407	5 236

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	256	364 268	-275 805	91 275
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	55 000	-142 511	-87 511
31.12.2016	2 556	256	419 268	-418 316	3 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-53 858	-53 858
Muutused reservides	0	0	55 000	0	55 000
31.12.2017	2 556	256	474 268	-472 174	4 906

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ashton Invest 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- või sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimaline kontrollima tütar- või sidusettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtja omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu

lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 õiglases väärtuses (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 kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (01.01.2008-31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79, 2007. aastal maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise

perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	34 309	34 309	0
Muud nõuded	418 341	15 058	403 283
Laenunõuded	247 917	8 644	239 273
Intressinõuded	164 010	0	164 010
Viitlaekumised	6 414	6 414	0
Ettemaksed	1 401	1 401	0
Tulevaste perioodide kulud	1 401	1 401	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	454 051	50 768	403 283

	31.12.2016	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	65 230	65 230	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23	23	0
Muud nõuded	439 212	13 867	425 345
Laenunõuded	271 076	7 403	263 673
Intressinõuded	161 672	0	161 672
Viitlaekumised	6 464	6 464	0
Ettemaksed	6 987	6 987	0
Tulevaste perioodide kulud	6 987	6 987	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	511 452	86 107	425 345

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	433 053
31.12.2016	433 053
31.12.2017	433 053

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 300	20 357
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 955	4 168

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	56 553	56 553		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	148 096	9 080	139 016	
Muud pikaajalised laenud	494 848	0	494 848	
Pikaajalised laenud kokku	642 944	9 080	633 864	
Laenukohustised kokku	699 497	65 633	633 864	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	43 553	43 553		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	156 904	8 808	148 096	
Muud pikaajalised laenud	549 848	0	549 848	
Pikaajalised laenud kokku	706 752	8 808	697 944	
Laenukohustised kokku	750 305	52 361	697 944	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	433 053	433 053
Kokku	433 053	433 053

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	65 495	65 495	0
Muud võlad	174 315	11 031	163 284
Intressivõlad	174 315	11 031	163 284
Saadud ettemaksed	560	560	0
Muud saadud ettemaksed	560	560	0
Kokku võlad ja ettemaksed	240 370	77 086	163 284

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	65 479	65 479	0
Muud võlad	171 044	10 008	161 036
Intressivõlad	171 044	10 008	161 036
Saadud ettemaksed	560	560	0
Muud saadud ettemaksed	560	560	0
Kokku võlad ja ettemaksed	237 083	76 047	161 036

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2017 puudus ettevõttel vaba, jaotamiskõlblik omakapital, samuti puudus see seisuga 31.12.2016.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20 709	20 357
Suurbritannia	20 000	62 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	40 709	82 357
Kokku müügitulu	40 709	82 357
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	20 709	20 357
Äri- ja muu juhtumisalane nõustamine	20 000	62 000
Kokku müügitulu	40 709	82 357

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid ja tööjõukulusid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	403 283	0	425 345	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37 600	0	92 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.08.2019

Osaühing Ashton Invest (registrikood: 11127040) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Management board member	09.09.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-418 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 858
Kokku	-472 174
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-472 174
Kokku	-472 174

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-418 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 858
Kokku	-472 174

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20709	50.87%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	20000	49.13%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lynx Investments Foundation		Panama	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	erel@erel.ee