

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Ashton Invest

registrikood: 11127040

tänavanimi, 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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 074	465	
Nõuded ja ettemaksed	11 204	40 147	2
Kokku käibevarad	16 278	40 612	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 557	1 543	
Nõuded ja ettemaksed	365 088	383 721	2
Kinnisvarainvesteeringud	433 053	433 053	3
Materiaalsed põhivarad	40 940	35 565	
Kokku põhivarad	840 638	853 882	
Kokku varad	856 916	894 494	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	66 391	65 013	4
Võlad ja ettemaksed	92 933	85 026	5
Kokku lühiajalised kohustised	159 324	150 039	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	526 351	575 988	4
Võlad ja ettemaksed	167 780	165 532	5
Kokku pikaajalised kohustised	694 131	741 520	
Kokku kohustised	853 455	891 559	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	586 268	546 268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-546 145	-472 174	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 474	-73 971	
Kokku omakapital	3 461	2 935	
Kokku kohustised ja omakapital	856 916	894 494	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	73 291	32 511	7
Muud äritulud	2 725	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 659	-3 729	
Mitmesugused tegevuskulud	-69 038	-69 724	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 317	-17 193	
Muud ärikulud	-2 408	-458	
Ärikasum (kahjum)	-13 406	-58 593	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14	-1 962	
Intressitulud	1 768	15 915	
Intressikulud	-7 450	-7 731	
Muud finantstulud ja -kulud	-20 400	-21 600	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-39 474	-73 971	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 474	-73 971	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-13 406	-58 593
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	15 317	17 193
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 725	0
Kokku korrigeerimised	12 592	17 193
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 066	18 499
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 806	6 835
Kokku rahavood äritegevusest	27 058	-16 066
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-37 759	0
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	19 792	0
Laekunud intressid	7 877	6 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 090	6 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 100	27 447
Saadud laenude tagasimaksed	-9 360	-13 943
Makstud intressid	-4 099	-4 380
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 359	9 124
Kokku rahavood	4 609	-942
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	465	1 407
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 609	-942
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 074	465

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	474 268	-472 174	4 906
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-73 971	-73 971
Muutused reservides	0	0	72 000	0	72 000
31.12.2018	2 556	256	546 268	-546 145	2 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-39 474	-39 474
Muutused reservides	0	0	40 000	0	40 000
31.12.2019	2 556	256	586 268	-585 619	3 461

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ashton Invest 2019. 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 ettemaksud

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 laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

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.

Finantskohustist 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 kaasnevad 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 224	2 224	0
Ostjatelt laekumata arved	2 224	2 224	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	132	132	
Muud nõuded	373 732	8 644	365 088
Laenuõuded	205 917	8 644	197 273
Intressinõuded	167 815	0	167 815
Ettemaksed	204	204	0
Tulevaste perioodide kulud	204	204	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	376 292	11 204	365 088

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 426	16 426	0
Ostjatelt laekumata arved	16 426	16 426	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	0
Muud nõuded	406 656	22 935	383 721
Laenuõuded	226 318	8 644	217 674
Intressinõuded	173 924	7 877	166 047
Viitlaekumised	6 414	6 414	0
Ettemaksed	771	771	
Tulevaste perioodide kulud	771	771	
Kokku nõuded ja ettemaksed	423 868	40 147	383 721

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	433 053
31.12.2018	433 053
31.12.2019	433 053

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 291	17 011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 659	3 729

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	56 753	56 753		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	129 657	9 638	120 019	
Muud pikaajalised laenud	406 332	0	406 332	
Pikaajalised laenud kokku	535 989	9 638	526 351	
Laenukohustised kokku	592 742	66 391	526 351	
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	55 653	55 653		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	139 016	9 360	129 656	
Muud pikaajalised laenud	446 332	0	446 332	
Pikaajalised laenud kokku	585 348	9 360	575 988	
Laenukohustised kokku	641 001	65 013	575 988	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	433 053	433 053
Kokku	433 053	433 053

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	63 019	63 019	0
Muud võlad	195 434	27 654	167 780
Intressivõlad	181 017	13 237	167 780
Muud viitvõlad	14 417	14 417	0
Saadud ettemaksed	2 260	2 260	0
Tulevaste perioodide tulud	850	850	0
Muud saadud ettemaksed	1 410	1 410	0
Kokku võlad ja ettemaksed	260 713	92 933	167 780

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	66 713	66 713	0
Muud võlad	182 435	16 903	165 532
Intressivõlad	177 667	12 135	165 532
Muud viitvõlad	4 768	4 768	0
Saadud ettemaksed	1 410	1 410	0
Muud saadud ettemaksed	1 410	1 410	0
Kokku võlad ja ettemaksed	250 558	85 026	165 532

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2019 puudus ettevõttel vaba, jaotamiskõlblik omakapital, samuti puudus see seisuga 31.12.2018.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 291	17 011
Bulgaaria	30 000	15 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 291	32 511
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Šveits	25 000	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	25 000	0
Kokku müügitulu	73 291	32 511
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	18 291	17 011
Äri- ja muu juhtumisalane nõustamine	55 000	15 500
Kokku müügitulu	73 291	32 511

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid ja tööjõukulusid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	365 088	0	383 721	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2021

Osaühing Ashton Invest (registrikood: 11127040) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Management board member	16.02.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-546 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 474
Kokku	-585 619
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-585 619
Kokku	-585 619

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-546 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 474
Kokku	-585 619
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-585 619
Kokku	-585 619

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	55000	75.04%	Yes
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18291	24.96%	No

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-mail address	erel@erel.ee