

04-07-2005

26.06.48515

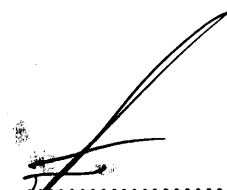


AS ASTRI

2004.a.majandusaasta aruanne

Juriidiline aadress	Viljandi mnt 13 50412 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri kood	10134061
Telefon	372 742 5122
Faks	372 742 5111
E-mail	astri@astri.ee
Audiitor	E-Audit OÜ
Aruandeaasta algus	01. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2004

AS Astri põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja üüriteenuse osutamine.



Juhataja
/Anne Aland/

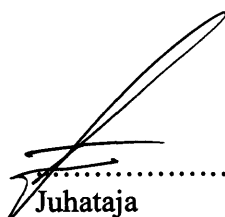
04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	4
TEGEVUSARUANNE	5
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
Juhatuse deklaratsioon	6
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud	
arvestusmeetodid ja hindamiselused	11
Lisa 1 Raha ja pangakontod	16
Lisa 2 Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid	16
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	16
Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed	16
Lisa 5 Maksud	16
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 7 Tütarettevõtted	17
Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	17
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 10 Materiaalne põhivara	19
Lisa 11 Kapitalirent	19
Lisa 12 Kasutusrent	20
Lisa 13 Võlakohustused	20
Lisa 14 Muud võlad	21
Lisa 15 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	21

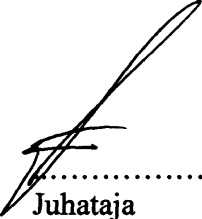

.....
Juhataja
/Anne Aland/

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Lisa 16 Omakapital	21
Lisa 17 Müügitulu	22
Lisa 18 Muud äritulud	22
Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad	22
Lisa 20 Potentsiaalsed kohustused	22
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega	23
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	24
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	25
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004.aasta majandusaasta aruandele	26


.....
Juhataja
/Anne Aland/

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

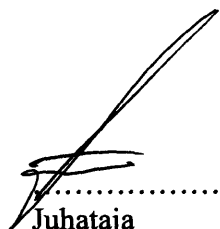
ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

AS Astri peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus ja äripindade, peamiselt kaubanduspindade, üürimine ja haldamine.

AS Astri annab tööd 6 töötajale.

AS Astri omanikeks on mitmed äriühingud ja eraisikud.

Juriidiline aadress:	Viljandi mnt.13 50412 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri nr:	10134061
Telefon:	372 742 5122
Faks:	372 742 5111
E-mail:	astri@astri.ee
Audiitor:	OÜ E-Audit



Juhataja
/Anne Aland/

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004..

TEGEVUSARUANNE

AS Astri peamisteks tegevusaladeks 2004. aastal oli jätkuvalt kinnisvaraobjektide haldamine, üüriteenuste osutamine, kinnistute ostu- ja müügitehingute teostamine ning kinnistute väärtustamine neile parima sihtotstarbe kujundamise kaudu. Ettevõtte tegeles ka tütarettevõtte OÜ Lõunakeskus projektide arendusega ja juhtimisteenuse osutamisega.

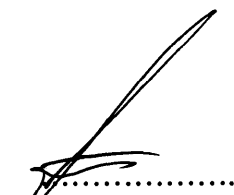
2004. aasta juulikuus jagati kaheks AS-le Astri kuuluv kinnistu Tartumaal Ülenurmes ning üks kinnistu, koos sellel asuva kauplushoonega, müüdi hoone senise põhiüürniku Eesti Tarbijate Keskühistuga seotud ettevõtte AS ETK Majad. Jätkuvalt osutati üüriteenuseid Tartus Viljandi maantee 13 asuvas Veeriku kaubandus- ja büroohoones, kõik üüripinnad antud hoones on üürilepingutega kaetud. Juhtkond planeerib jooksva majandusaastal tegeleda antud kinnisvara edaspidise arenduskavaga ning vastavalt sellele viia läbi parendustööd hoone II korrusel. Ettevõttele kuuluvatel kinnisvaraobjektidel, millelt saadi üüritulusid majandusaastal, teostati tegevuseks vajalikke hooldus- ning parendustöid, nt Veeriku kaubandus- ja büroohoones investeeriti ventilatsioonisüsteemi, mille tulemusena peaks vähenema üürnike elektrienergiakulu tulevikus. Samuti tegeleti Valgamaal Otepää vallas asuva kinnistu detailplaneeringuga, eesmärgiga kujundada parim kasutuslahendus antud kinnistule tulevikus.

AS Astri müüs Tartus Ringtee 75 A asuva kinnistu tütarettevõttele OÜ Lõunakeskus, mille omandamiseks sõlmiti notariaalne eelleping juba 2002. aasta lõpus ning mida kasutati Lõunakeskuse IV etapi püstitamiseks. Ettevõtte planeerib 2005-2006. aastal tegeleda Astri & AV OÜ ja AS Astri ühinemisega, kuna antud ettevõtete tegevusalad kattuvad. Ettevõtte planeerib ka edaspidi tegeleda erinevate kinnistute ostu- ja müügitehingutega ning arendamisega, neile parima sihtotstarbe kujundamisega detailplaneeringute kaudu.

Ettevõtte ei teinud 2004. aruandeaastal uurimis- ja arendustegevuslikke väljaminekuid ning hetkel ei ole planeeritud nimetatud kulusid ka jooksvaks aruandeaastaks.

2004. aastal kutsuti tagasi ja valiti üks uus AS Astri nõukogu liige.

Aruandeaastal töötas ettevõttes keskmiselt 6 töötajat. Nõukogu ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Töötajate töötasu üldsumma koos sotsiaalmaksudega oli 355 262 krooni.



Juhataja
/Anne Aland/

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

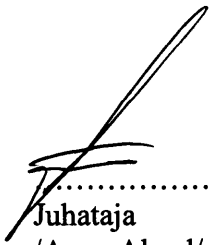
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 23 toodud AS Astri 2004.a.raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- 1.raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
- 2.raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3.AS Astri on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.


.....
Juhataja
/Anne Aland/

Tartus, 18. märts 2005

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>KM</u>
Kuupäev/date	<u>10.06.2005</u>
E-Audit OÜ, Tartu	

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	3 248 702	1 949 090
Aksiad ja muud väärtpaberid	2	5 010 300	5 010 300
Nõuded ostjate vastu	3	262 087	310 594
Muud nõuded	8	827 260	2 057 292
Viitlaekumised ja ettemaksed	4	69 443	167 856
Käibevara kokku		9 417 792	9 495 132
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	66 307 594	53 417 480
Kinnisvarainvesteeringud	9	8 587 094	6 098 774
Materiaalne põhivara	10	253 860	3 458 072
Põhivara kokku		75 148 548	62 974 326
VARAD KOKKU		84 566 340	72 469 458

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Võlakohustused	13	1 284 748	1 326 539
Võlad tarnijatele		163 584	92 850
Muud lühiajalised võlad	14	0	471 839
Maksuvõlad	5	45 505	33 372
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	15	90 743	38 052
Lühiajalised kohustused kokku		1 584 580	1 962 652

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	13	1 362 032	2 804 902
Pikaajalised kohustused kokku		1 362 032	2 804 902
KOHUSTUSED KOKKU		2 946 612	4 767 554

Omakapital

Aksiakapital	16	10 000 000	10 000 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		1 000 000	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		56 109 904	40 262 725
Aruandeaasta kasum (kahjum)		14 509 824	16 439 179
OMAKAPITAL KOKKU		81 619 728	67 701 904
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		84 566 340	72 469 458

Juhataja

/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

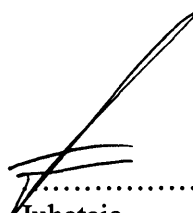
04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Kasumiaruanne

	Lisa nr	2004	2003
Müügitulu	17	2 754 897	5 825 426
Muud äritulud	18	203 375	8 382 169
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-335 863	-691 345
Mitmesugused tegevuskulud		-892 538	-1 215 764
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-266 114	-288 714
Sotsiaalmaks		-121 260	-127 048
Tööjõu kulud kokku		-387 374	-415 762
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	-1 772 887	-3 019 841
Muud ärikulud		-6 427	-13 084
Ärikasum (-kahjum)		-436 817	8 851 799
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	7	14 800 114	6 105 565
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajal. finantsinvesteeringutelt		602 708	2 221 888
Intressikulud		-271 065	-752 073
Muud finantstulud ja -kulud		22 884	12 000
Finantstulud ja -kulud kokku		15 154 641	7 587 380
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		14 717 824	16 439 179
Tulumaks	16	-208 000	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		14 509 824	16 439 179


.....
Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		14 509 824	16 439 179
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	1 772 887	3 019 841
Kasum (kahjum) põhivara müügist, mahakandmisest		4 693	-330 174
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist		-201 641	-8 025 105
Intressitulud		-554 562	-633 954
Intressikulud		271 065	752 073
Muud finantstulud		-71 030	0
Kapitaliosalusel arvestatud kasum		-14 800 114	-6 105 565
Dividendide tulumaks		208 000	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 658 965	-1 623 353
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		80 529	-715 472
Makstud intressid		-244 199	-776 964
Makstud ettevõtte tulumaks	16	-208 000	0
Kokku rahavood äritegevusest		2 426 417	2 000 506
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-4 830 000	-1 330 000
Materiaalse põhivara soetus		-2 053 047	25 000
Ettemaksed põhivara eest		0	-1 265 000
Materiaalse põhivara müük		3 000	395 162
Kinnisvarainvesteeringute müük		6 020 000	30 694 915
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-5 010 300
Saadud intressid		502 694	89 059
Antud laenud		-2 330 000	-10 320 000
Antud laenude tagasimaksed		4 080 885	816 737
Kokku rahavood investeerimistegevusest		1 393 532	14 095 573
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		4 000 000	755 000
Saadud laenude tagasimaksed		-5 829 731	-14 528 192
Saadud tagatisrahad		0	29 480
Tagatisrahade tagasimaksed		0	-308 267
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-98 606	-128 456
Makstud dividendid	16	-592 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-2 520 337	-14 180 435
Rahavood kokku		1 299 612	1 915 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	1 949 090	33 446
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 299 612	1 915 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	3 248 702	1 949 090

Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K14
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Omakapitali muutuste aruanne

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002	10 000 000	1 000 000	40 262 725	51 262 725
2003.a. puhaskasum	0	0	16 439 179	16 439 179
Saldo seisuga 31.12.2003	10 000 000	1 000 000	56 701 904	67 701 904
Makstud dividendid	0	0	-592 000	-592 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	14 509 824	14 509 824
Saldo seisuga 31.12.2004	10 000 000	1 000 000	70 619 728	81 619 728

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 16.


.....
Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

AS Astri 2004.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

AS Astri kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

AS Astri kui emaettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aruannet, kuna on vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

B. Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid, mis tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglasest väärtusest, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

C. Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

E. Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga. Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investeering sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud amortisatsioon.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasise kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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 ja muud kulutused). Kinnisvaraobjektide ehitamisega seotud laenukasutuse kulutused kapitaliseeritakse perioodil alates laenu võtmisest ning ehituse alustamisest kuni ehitise valmimiseni.

Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised	13-17 aastat
Rajatised	5 aastat

Maad ei amortiseerita.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest 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.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Masinad	3-4 aastat
Inventar, mööbel ja kontoritehnika	2-5 aastat

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Maad ei amortiseerita.

.....
juhataja
/Anne Aland/

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AA
Kuupäev/date	10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu	

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

H. Kapitali – ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Rentnikuna kajastab ettevõtte kapitalirenti bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood. Rendilepingust tulenevad rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

I. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

J. Potentsiaalsed kohustused

Garantiid, mille realiseerumine on vähetõenäoline, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

K. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende 2005. aastal maksumääraga 24/76 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.

Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

L. Tulude arvestus

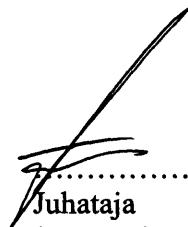
Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

M. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsikapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.


.....
Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	67 134	226 866
Pangakontod	277	9 573
Üleöödeposiit	3 181 291	1 712 651
Raha ja pangakontod kokku	3 248 702	1 949 090

Lisa 2 Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid

	31.12.2004	31.12.2003
Aktsiad (korrigeeritud soetusmaksumuses)	5 010 300	5 010 300

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2004	31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved	262 087	310 594

Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2004	31.12.2003
Intressid	0	89 282
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	6	146
Tulevaste perioodide kulud	69 437	78 428
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	69 443	167 856

Lisa 5 Maksud

Maksuliik	31. detsember 2004		31. detsember 2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	23 942	140	10 751
Üksikisiku tulumaks	0	1 710	0	3 060
Sotsiaalmaks	0	17 046	0	16 748
Erisoodustuse tulumaks	0	2 108	0	2 108
Töötuskindlustusmakse	0	460	0	446
Kohustusliku kogumispensioni makse	0	239	0	259
Kokku:	0	45 505	140	33 372
Maksuintressid	6	0	6	0

.....
Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AA
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2004	31.12.2003
Tütarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 7)	57 907 594	43 107 480
Pikaajalised nõuded tütarettevõtete vastu (lisa 8)	8 400 000	8 400 000
Muud pikaajalised nõuded (lisa 8)	0	1 910 000
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	66 307 594	53 417 480

Lisa 7 Tütarettevõtted

AS Astri omas 2004.a. osalust järgmistes tütarettevõtetes:

Asukoht	OÜ Lõunakeskus	OÜ Astri & AV	KOKKU
	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara haldus	Kinnisvara haldus	
Osaluse % aasta alguses	56,757	55	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	27 364 890	15 742 590	43 107 480
Amortiseerimata firmaväärtus	0	0	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	27 364 890	15 742 590	43 107 480
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	7 594 454	7 205 660	14 800 114
Osaluse % aasta lõpus	56,757	55	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	34 959 344	22 948 250	57 907 594
Amortiseerimata firmaväärtus	0	0	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	34 959 344	22 948 250	57 907 594

Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi-määr
Nõue tütarettevõtte vastu	8 400 000	0	8 400 000	5 %
Nõuded tütarettevõtete vastu	597 115	597 115	0	0 %
Muud pikaajalised nõuded	230 145	230 145	0	5 %
Kokku	9 227 260	827 260	8 400 000	

.....
Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004.

Nõude loovutamise tulemusena omandatud laen on kajastatud bilansis nõude omandamise maksumuses. Laenulepingutest tulenevalt on pikaajaline nõue tasumise tähtajaga 2005.aastal suurem 746 600 krooni võrra.

	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Nõue tütarettevõtte vastu	8 400 000	0	0	8 400 000	7 %
Nõuded tütarettevõtete vastu	457 292	457 292	0	0	0 %
Muud pikaajalised nõuded	1 910 000	0	1 910 000	0	5 %
Muu lühiajaline nõue	1 600 000	1 600 000	0	0	0 %
Kokku	12 367 292	2 057 292	1 910 000	8 400 000	

Kõik muud nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	1 045 363	3 703 701
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-335 863	-691 345
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	709 500	3 012 356

2004. aastal toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 01.01.2004	6 098 774
Soetamine perioodi jooksul	4 830 000
Ümberklassifitseerimine põhivarast (lisa 10)	4 519 953
Müük perioodi jooksul	-5 818 359
Amortisatsioonikulu	-1 043 274
Saldo 31.12.2004	8 587 094

Ettevõtte kohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringu objekti kohta on toodud informatsioon lisa 19.


.....
Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KA
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Lisa 10 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	Kokku
Saldo seisuga 01.01.2004					
Soetusmaksumus	0	165 254	6 554 087	2 482 192	9 201 533
Akumuleeritud kulum	0	-133 916	-5 609 545	0	-5 743 461
Jääkmaksumus	0	31 338	944 542	2 482 192	3 458 072
2004. a toimunud muutused					
Ostud perioodi jooksul	2 037 761	0	15 286	0	2 053 047
Müük ja mahakandmine	0	-6 427	-1 266	0	-7 693
Ümberklassifitseerimine					
kinnisvarainvesteeringuks(lisa 9)	-2 037 761	0	0	-2 482 192	-4 519 953
Amortisatsioonikulu	0	-18 485	-711 128	0	-729 613
Saldo seisuga 31.12.2004					
Soetusmaksumus	0	135 593	5 849 854	0	5 985 447
Akumuleeritud kulum	0	-129 167	-5 602 420	0	-5 731 587
Jääkmaksumus	0	6 426	247 434	0	253 860

Materiaalsest põhivarast klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringuks soetatud maa, mida ettevõtte oma põhitegevuses ei kasuta.

Lisa 11 Kapitalirent

Seisuga 31.12.2004 kapitalirendile võetud vara puudub.

Seisuga 31.12.2003 kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2003			
Soetusmaksumus	105 932	339 352	445 284
Akumuleeritud kulum	-99 311	-206 171	-305 482
Jääkmaksumus	6 621	133 181	139 802

Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Lisa 12 Kasutusrent

AS Astri on võtnud kasutusrendile sõidua autod.

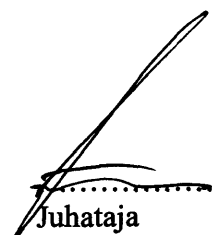
	31.12.2004	31.12.2003
Makstud kasutusrendi makseid	343 875	404 116
Järgmiste perioodide maksed:	615 155	988 817
s.h. kuni 1 aasta	291 771	348 576
1-5 aastat	323 384	626 012
üle 5 aasta	0	14 229

Lisa 13 Võlakohustused

	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Pikaajalised pangalaenud	1 656 280	844 248	812 032	
s.h AS Eesti Ühispank	1 656 280	844 248	812 032	5,412 %
Pikaajalised laenud	990 500	440 500	550 000	8 %
Kokku	2 646 780	1 284 748	1 362 032	

	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
	Saldo 31.12.2003	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Pikaajalised pangalaenud	2 690 335	985 433	1 704 902	
s.h AS Eesti Ühispank	2 455 634	799 813	1 655 821	5,446 %
AS Eesti Ühispank	234 701	185 620	49 081	5,446 %
Kapitalirendikohustused	98 606	98 606	0	9,75 %
Pikaajalised laenud	1 342 500	242 500	1 100 000	8 %
Kokku	4 131 441	1 326 539	2 804 902	

Kõik võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 19.


Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Lisa 14 Muud võlad

Seisuga 31.12.2004 muud võlad puuduvad.

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo	1 – 5 aasta		
	31.12.2003	12 kuu jooksul	jooksul	Intressimäär
Võlad tütarettevõttele (lisa 21)	443 676	443 676	0	7 %
Võlg tütarettevõttele (lisa 21)	28 163	28 163	0	0 %
Kokku	471 839	471 839	0	

Lisa 15 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

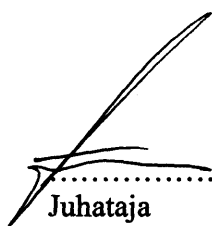
	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	35 714	36 425
Intressivõlad	55 029	0
Muud tulevaste perioodide tulud	0	1 627
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	90 743	38 052

Lisa 16 Omakapital

	31.12.2004	31.12.2003
Aktsiakapital (kroonides)	10 000 000	10 000 000
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	2 500	2 500

2004. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 592 000 krooni. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 208 000 krooni.
2003. aastal dividende ei makstud.

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2004 moodustas 70 619 728 (2003 : 56 701 904) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 53 670 993 (2003 : 41 959 409) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 16 948 735 (2003 : 14 742 495) krooni.


Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

AS Astri

Lisa 17 Müügitulu

AS Astri müügitulu jaguneb:

a) geograafiliste piirkondade lõikes

	2004	2003
Eesti	2 754 897	5 825 426

b) tegevusalade lõikes

	2004	2003
Üüriteenused	1 045 363	3 703 700
Seadmete renditeenused	896 023	1 323 831
Juhtimisteenused	762 000	640 500
Muud teenused ja kaubad	51 511	157 395
Kokku	2 754 897	5 825 426

Lisa 18 Muud äritulud

	2004	2003
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist	201 641	8 038 189
Tulu põhivarade müügist	1 734	330 174
Muud äritulud	0	13 806
Kokku	203 375	8 382 169

Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Astri poolt saadud pangalaenu (31.12.2004 seisuga 1 656 280 krooni) tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Tartus Viljandi mnt.13 summas 6 500 000 krooni. Hoonestatud kinnistu bilansiline väärtus on 3 880 157 krooni.

Eespool nimetatud vara olid panditud ka seisuga 31.12.2003.a.

Lisa 20 Potentsiaalsed kohustused

Seisuga 31.12.2004 käendab AS Astri tütarettevõtte poolt võetud investeerimislaenu summas 20 000 000 krooni. Laenu tagasimaksmise tähtaeg on 2007. aastal.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud laenuga tõenäoliselt kulutusi, kuna tütarettevõtte suudab ise oma kohustusi täita.

Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega

AS Astri aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. tütaretevõtteid
- b. omanikke ja nendega seotud ettevõtteid

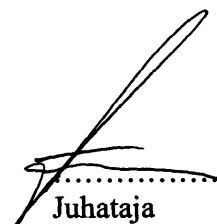
AS Astri on 2004. aastal ostnud (turundusteenus, kaubad edasimüügiks) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (põhivara, juhtimisteenus, üüriteenus, materjalid) järgmistele seotud osapooltele:

	2004		2003	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütaretevõtte	0	0	180	0
Kaupade ost-müük kokku	0	0	180	0
Tütaretevõtte	0	4 520 000	0	0
Põhivara ost-müük kokku	0	4 520 000	0	0
Tütaretevõtte	0	552 352	292	628 067
Teenuste ost-müük kokku	0	552 352	292	628 067

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2004	31.12.2003
Tütaretevõtte	0	1 062
Tütaretevõtte	597 115	456 230
Lühiajalised nõuded kokku	597 115	457 292
Tütaretevõtte	8 400 000	8 400 000
Pikaajalised nõuded kokku	8 400 000	8 400 000
Tütaretevõtte	0	471 839
Lühiajalised kohustused kokku	0	471 839

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.


Juhataja
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

**AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS ASTRI AS AKTSIONÄRIDELE**

Oleme kontrollinud ASTRI AS 31.12.2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 6 kuni 23. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt ASTRI AS finantsseisundit seisuga 31.12.2004 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartu, 10. juunil 2005

Ellen Tohvri
Vannutatud audiitor

Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

04-07-2005

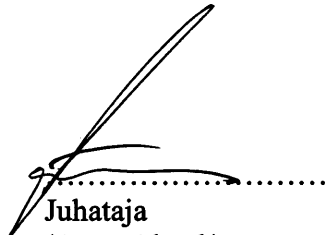
Majandusaasta aruanne 2004

AS Astri

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Astri juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum summas 14 509 824 krooni alljärgnevalt:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| 1. netodividendidena väljamaksmiseks | 760 000 krooni |
| 2. jaotamata kasum | 13 749 824 krooni |



Juhataja
/Anne Aland/

Tartu, 18. märts 2005

04-07-2005

AS Astri

Majandusaasta aruanne 2004

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele

AS Astri 2004.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt
29. juunil 2005.a otsusega, allkirjastamine 29. juunil 2005. aastal.



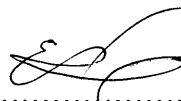
Nõukogu esimees
/Väino Põllumäe/



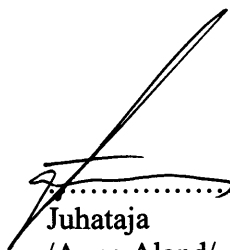
Nõukogu liige
/Aleg Kirs/



Nõukogu liige
/Ülo Hage/



Nõukogu liige
/Eve Kirs/



Juhataja
/Anne Aland/