

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

AS ASTRI

Majandusaasta algus	01. jaanuar 2010
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2010
Äriregistri kood	10134061
Juriidiline aadress	Viljandi mnt 13 50412 Tartu Eesti Vabariik
Telefon	+372 7425122
Faks	+372 7425111
E-mail	<u>astri@astri.ee</u>

Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	4
Konsolideerimisgrupi aastaaruanne	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu	14
Lisa 3 Tööjõukulu	14
Lisa 4 Finantstulud ja –kulud	15
Lisa 5 Tulumaks	15
Lisa 6 Raha	15
Lisa 7 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Tütarettevõtted	16
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 10 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	17
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 12 Materiaalne põhivara	18
Lisa 13 Kasutusrent	18
Lisa 14 Kapitalirent	19
Lisa 15 Laenukohustused	19
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 17 Maksud	20
Lisa 18 Muud lühi- ja pikaajalised võlad	20
Lisa 19 Omakapital	21
Lisa 20 Tingimuslikud kohustused	21
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega	22
Lisa 22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	24

Lisa 24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne	25
Lisa 25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	27
Majandusaasta kasumi jaotamise otsus	28

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

Astri konsolideerimisgruppi kuulusid emaettevõtte AS Astri ning tema poolt konsolideeritav tütarettevõtte OÜ Lõunakeskus.

AS Astri omab 100%-list osalust Lõunakeskus OÜ-s ja 60%-list osalust Hulkenberg OÜ-s ning portfelliinvesteeringuna AS Kalotex aktsiaid.

AS Astri peamisteks tegevusaladeks 2010. aastal olid kinnisvara arendustegevus ning erinevate kinnisvaraalaste teenuste osutamine. Tegeleti projektijuhtimis-, õigusabi- ja finantsteenuste osutamisega nii seotud ettevõtetele kui teistele kinnisvara ettevõtetele. Ettevõtte tegeles tütarettevõtja OÜ Lõunakeskus projektide arendamise ja neile juhtimisteenuste osutamisega kui ka antud teenuste osutamisega AS-le Astri-Narva, OÜ-le Fama Invest, OÜ-le Astri Valdus, OÜ-le Rending ning OÜ-le Poorten Arendus.

Emaettevõtte plaanib ka tulevikus keskenduda eeskätt uute kinnisvaraprojektide arendamisele ja sellealase teenuse osutamisele teistele kaubanduslikele kinnisvara ettevõtetele ning samuti jooksvate juhtimisteenuste (s.h. finants-, raamatupidamis-, juriidiliste-, personali- ja projektijuhtimisteenuste) osutamisele teistele kinnisvara ettevõtetele.

Emaettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2010	2009
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	87,3	25,1
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	2,5	19,1
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	83,3	84,2
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	16,7	15,8
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,9	0,9

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE****kroonides**

	Lisa nr	2010	2009
Müügitulu	2	107 583 134	70 620 171
Muud äritulud		392 476	319 588
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-14 976 268	-8 883 248
Mitmesugused tegevuskulud		-12 744 086	-10 461 378
Tööjõukulud	3	-7 571 174	-6 297 216
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11, 12	-44 700 129	-22 844 601
Muud ärikulud		-99 154	-406 762
Ärikasum		27 884 799	22 046 554
Finantstulud ja -kulud	4	-13 970 068	-8 977 385
Kasum enne tulumaksustamist		13 914 731	13 069 169
Tulumaks	5	-797 468	-1 063 291
Aruandeaasta puhaskasum		13 117 263	12 005 878
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		13 117 263	12 005 878

KONSOLIDEERITUD BILANSS**kroonides**

	Lisa nr	31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
Käibevara			
Raha	6	4 054 788	2 688 871
Lühiajalised finantsinvesteeringud	7	3 347	2 256
Nõuded ja ettemaksed	9	15 412 701	18 180 865
Varud		0	3 900 000
Käibevara kokku		19 470 836	24 771 992
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	7	3 437 046	3 437 046
Nõuded ja ettemaksed	9	38 418 787	19 917 833
Kinnisvarainvesteeringud	11	637 332 096	675 111 326
Materiaalne põhivara	12	7 609 027	8 151 304
Põhivara kokku		686 796 956	706 617 509
VARAD KOKKU		706 267 792	731 389 501

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	15	38 940 155	37 614 390
Võlad ja ettemaksed	16	19 129 827	18 558 975

Lühiajalised kohustused kokku**58 069 982 56 173 365****Pikaajalised kohustused**

Laenukohustused	15	501 707 022	538 064 213
Võlad ja ettemaksed	16	5 643 724	6 422 122

Pikaajalised kohustused kokku**507 350 746 544 486 335****KOHUSTUSED KOKKU****565 420 728 600 659 700****Omakapital**

Aktiikapital	19	20 000 000	20 000 000
Ülekurss		4 234 972	4 234 972
Kohustuslik reservkapital		2 012 748	2 012 748
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		101 482 081	92 476 203
Aruandeaasta kasum		13 117 263	12 005 878

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku**140 847 064 130 729 801****OMAKAPITAL KOKKU****140 847 064 130 729 801****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU****706 267 792 731 389 501**

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE (alustades ärikasumist)

	Lisa nr	2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		27 884 799	22 046 554
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11,12	44 700 129	22 844 601
Kasum (kahjum) põhivara müügist		-53 697	401 105
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-3 808 069	2 181 554
Varude muutus		3 900 000	-3 900 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-797 785	8 092 888
Makstud intressid		-15 132 355	-8 760 322
Muud rahavood äritegevusest		-11 439	-1 145 020
Kokku rahavood äritegevusest		56 681 583	41 761 360
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	11	-6 271 004	-283 827 397
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	12	-2 587 254	-3 757 618
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	11	200 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringu soetamisel		0	-2 503 456
Laekunud intressid		562 192	2 530 216
Antud laenud		-15 103 381	-12 344 415
Antud laenude tagasimaksed		4 131 171	29 631 095
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-19 068 276	-270 271 575
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 268 000	261 773 757
Saadud laenude tagasimaksed		-36 470 116	-25 711 631
Arvelduslaenu muutus		0	-5 027 126
Muud laekumised finantseerimistegevusest		324 028	994 656
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest		-539 992	-386 854
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-829 310	-717 750
Makstud dividendid		-1 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-36 247 390	230 925 052
Rahavood kokku		1 365 917	2 414 837
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 688 871	274 034
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 365 917	2 414 837
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6	4 054 788	2 688 871

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
kroonides
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital

	Aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	20 000 000	4 234 972	2 012 748	96 476 203	122 723 923
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 000 000	-4 000 000
2009.a. kasum	0	0	0	12 005 878	12 005 878
Saldo seisuga 31.12.2009	20 000 000	4 234 972	2 012 748	104 482 081	130 729 801
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-3 000 000	-3 000 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	13 117 263	13 117 263
Saldo seisuga 31.12.2010	20 000 000	4 234 972	2 012 748	114 599 344	140 847 064

Täiendav informatsioon omakapitali komponentidega seotud muutuste kohta on toodud lisas 19.

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaruande koostamise alused

AS Astri 2010. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaettevõtte ja tema kontrolli all oleva tütarettevõtte finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid mis emaettevõtjagi.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaruande lisades, kajastatakse investeeringud tütar-ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

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.

2010. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaruandes kajastuvad AS-i Astri (emaettevõtte) ja tema tütarettevõtte OÜ Lõunakeskus finantsnäitajad.

Väheolulise tütarettevõtte OÜ Hulkenberg kajastamisel on vastavalt olulisuse printsiibile konsolideeritud aruannete koostamisel rakendatud soetusmaksumuse meetodit.

Kontserni struktuur on esitatud lisas 8.

B. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil, bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

C. Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. 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.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid. Tuluna ei kajastata agendilepingute alusel kogutud brutosummasid, vaid ainult selliste lepingute alusel teenitavaid vahendustasusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes lepingulisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

D. Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte E), nõuded ostjate vastu (vt. ka arvestuspõhimõtte F) ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse teatud finantsvara ostuks või müügiks. Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid, pikaajalistena (muud pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid) kajastatakse aktsiaid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

- nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil - kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- investeeringud aktsiatesse ja osadesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata - kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused).

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulutusi.

Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "*Finantstulud ja -kulud*".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investearingu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järnevatel perioodidel nõuetelt intressitulu vastavalt lepingutes sätestatud intressimääradele.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "*Finantstulud ja -kulud*".

E. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

F. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid tütarettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. 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 esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "*Mitmesugused tegevuskulud*". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlus kantakse bilansist välja.

G. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida kontsern 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 6,5 - 20 % aastas. Maad ei amortiseerita. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninormid ja lõppväärtused vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul.

Kinnisvaraobjektide ehitamisega seotud laenukasutuse kulutused (intressid) kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul alates laenu võtmisest ning ehituse alustamisest kuni vara kasutusvalmidusse viimiseni.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

H. Materiaalne põhivara

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

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise hetkest ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Seadmed	20-30 %
Muud masinad	20-30 %
Inventar, mööbel ja IT seadmed	20-40 %

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara vöörandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkiv kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes real "*Muud äritulud*" või "*Muud ärikulud*".

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

I. Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse põhivara väärtuse langusele alla bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist tulevikus eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "*Põhivara kulum ja väärtuse langus*". Kui hiljem ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruande kirjel "*Põhivara kulum ja väärtuse langus*" kulu vähendamisena.

J. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu lepingutes sätestatud intressimäärades.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "*Finantstulud ja -kulud*", v.a. need intressikulud, mis on seotud ehitatava vara finantseerimisega (arvestuspõhimõte G).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

K. Kapitali- ja kasutusrendid

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

Kapitalirendi tingimustel renditud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja rendikohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

L. Ettevõtte tulu maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ja siirdehinna korrigeerimiselt. 2010. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2009. aastal kehtis maksumäär 21/79) 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 väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendidena väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 20.

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, (kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist), samuti aktsikapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Müügitulu

Kontserni müügitulu jaguneb:

a) geograafiliste piirkondade lõikes

	2010	2009
Eesti	107 583 134	70 620 171

b) tegevusalade lõikes

	2010	2009
Mitteeluruumide üürileandmine ja käitus	94 265 266	59 995 850
Autode rentimine	56 540	9 200
Muude seadmete ja masinate rentimine	481 785	276 813
Ärinõustamine, juhtimise nõustamine	670 804	1 992 000
Andmetöötlus jms tegevused	557 128	1 518 284
Turundusteenused	5 313 681	3 374 514
Muud äritegevust abistavad tegevused	309 887	209 965
Hoonehalduse abitegevused	19 716	25 685
Erinevate kaupade vahendamine	424 994	3 217 860
Kinnisvara müük	5 483 333	0
Kokku	107 583 134	70 620 171

Lisa 3 Tööjõukulu

	2010	2009
Palgakulu	5 534 881	4 600 432
Sotsiaalmaksud	2 036 293	1 696 784
Kokku	7 571 174	6 297 216

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	25	24
---	-----------	-----------

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud muudelt fin. investeeringutelt	1 091	526
<i>s.h. Kasum (-kahjum) aktsiatelt ja osadelt</i>	<i>1 091</i>	<i>526</i>
Intressitulud	916 975	1 792 501
<i>s.h. Intressitulu hoiustelt</i>	<i>278 376</i>	<i>576 925</i>
<i>Intressitulu laenudelt</i>	<i>638 599</i>	<i>1 215 576</i>
Intressikulud	-14 876 695	-9 750 421
<i>s.h. Intressikulu laenudelt</i>	<i>-14 790 090</i>	<i>-9 724 317</i>
<i>Intressikulu kapitalirendilt</i>	<i>-86 605</i>	<i>-26 104</i>
Kasum (-kahjum)valuutakursi muutustest	-11 439	-166 133
Muud finantstulud ja -kulud	0	-853 858
Kokku	-13 970 068	-8 977 385

Lisa 5 Tulumaks

Tulumaksukulu komponendid:

	31. detsember 2010		31. detsember 2009	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	3 000 000	797 468	4 000 000	1 063 291

Lisa 6 Raha

	31.12.2010	31.12.2009
Raha kassas	645 211	349 488
Pangakontod	3 409 577	659 383
Tähtajalised hoiused	0	1 680 000
Raha kokku	4 054 788	2 688 871

Lisa 7 Lühi-ja pikaajalised finantsinvesteeringud**Lühiajalised finantsinvesteeringud**

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiad	3 347	2 256
Õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kokku	3 347	2 256
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	3 347	2 256

Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2010	31.12.2009
Tütarettevõtete osad (lisa 8)	24 000	24 000
Muud aktsiad:		
Aktsiad (õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav)	3 413 046	3 413 046
Korrigeeritud soetusmaksumuses kokku	3 413 046	3 413 046
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	3 437 046	3 437 046

Lisa 8 Tütarettevõtted

Kontserni osalused seisuga 31. detsember:

		Osalus %		Kontserni osa omakapitalist	
	Asukohamaa	2010.a.	2009.a.	2010.a.	2009.a.
Lõunakeskus OÜ	Eesti	100 %	100 %	106 396 850	98 128 684
Hulkenberg OÜ	Eesti	60 %	60 %	24 000	24 000

Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Endise ärinimega tütarettevõtte Astri Invest OÜ uus ärinimi on Hulkenberg OÜ.

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	14 567 145	8 832 710
<i>s.h. Ostjatelt laekumata arved</i>	15 244 426	8 940 405
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	-677 281	-107 695
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 17)	18 040	1 190 521
Muud nõuded (lisa 10)	38 976 109	27 692 757
<i>s.h. Intressinõuded</i>	2 985 466	2 677 490
<i>Laenu nõuded</i>	23 470 197	12 497 987
<i>Viitlaekumised</i>	3 166	0
<i>Muud nõuded</i>	12 517 280	12 517 280
Ettemaksed teenuste eest	270 194	382 710
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	53 831 488	38 098 698

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas ostjate vastu toimusid aasta jooksul järgmised muudatused:

	2010	2009
Saldo perioodi alguses	-107 695	-30 388
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-1 177 281	-96 695
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	512 947	14 400
Lootusetuks tunnistatud nõuded	94 748	4 988
Saldo perioodi lõpus	-677 281	-107 695

Lisa 10 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Põhiosa tagasimaksed				
	Saldo 31.12.2010	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Lühiajalised laenud	564 500	564 500	0	2011	3 %
Pikaajalised laenud	22 905 697	370 030	22 535 667	2011-2013	2,5-3 %
Tagatishoius (AS SEB Pank)	12 517 280	0	12 517 280	02.10.2013	1,9 %
Intressinõuded	2 985 466	2 985 466	0	2011	0
Viitlaekumised	3 166	3 166	0	2011	0
Kokku	38 976 109	3 923 162	35 052 947		

	Põhiosa tagasimaksed				
	Saldo 31.12.2009	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Lühiajalised laenud	5 271 500	5 271 500	0	2010	5,0 %
Pikaajalised laenud	7 226 487	0	7 226 487	2011-2013	5,0 %
Tagatishoius (AS SEB Pank)	12 517 280	0	12 517 280	02.10.2013	2,75 %
Intressinõuded	2 677 490	2 677 490	0	2010	0
Kokku	27 692 757	7 948 990	19 743 767		

Kõik muud nõuded on fikseeritud Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	94 265 266	58 413 821
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-6 865 097	-5 773 307
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	200 000	0

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 31.12.2008	323 011 449
Ostud ja parendused	283 827 397
Müügid	-401 105
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 12)	90 006 559
Amortisatsioonikulu	-21 332 974
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 31.12.2009	675 111 326
Ostud ja parendused	6 271 004
Müügid	-146 303
Ümberklassifitseerimised	-2 333 333
Amortisatsioonikulu	-41 570 598
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 31.12.2010	637 332 096

Kohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute objektide kohta on toodud informatsioon lisa 15.

Lisa 12 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	2 974 138	8 408 258	90 168 071	101 550 467
Akumuleeritud kulum	-1 880 325	-6 542 193	0	-8 422 518
Jääkmaksumus	1 093 813	1 866 065	90 168 071	93 127 949
2009. a toimunud muutused				
Ostud ja parendused	2 067 014	4 538 826	0	6 605 840
Ümberklassifitseerimine (lisa 11)	0	0	-90 006 559	-90 006 559
Ümberklassifitseerimine	0	0	-64 299	-64 299
Ümberklassifitseerimine	0	97 213	-97 213	0
Amortisatsioonikulu	-434 409	-1 077 218	0	-1 511 627
Saldo seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	4 881 830	14 316 805	0	19 198 635
Akumuleeritud kulum	-2 155 412	-8 891 919	0	-11 047 331
Jääkmaksumus	2 726 418	5 424 886	0	8 151 304
2010. a toimunud muutused				
Ostud ja parendused	472 322	2 114 932	0	2 587 254
Amortisatsioonikulu	-876 839	-2 252 692	0	-3 129 531
Saldo seisuga 31.12.2010				
Soetusmaksumus	5 354 152	12 715 640	0	18 069 792
Akumuleeritud kulum	-3 032 251	-7 428 514	0	-10 460 765
Jääkmaksumus	2 321 901	5 287 126	0	7 609 027

Lisa 13 Kasutusrent

Kontsern kui rentnik

	2010	2009
Kasutusrendikulu	804 908	914 799
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	727 804	838 463
1-5 aasta jooksul	433 429	938 940

Kontsern on võtnud kasutusrendile sõidua autod ja turvasüsteemi.

Kasutusrendilepingute alusvaluutaks on euro. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Lisa 14 Kapitalirent

Kontsern kui rentnik:

	Põhiosa tagasimaksed				Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
	Saldo 31.12.2010	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS SEB Liising	261 745	103 859	157 886	0	24.05.2013	2,11 %
AS SEB Liising	1 491 544	763 075	728 469	0	24.11.2012	4,46 %
Kokku	1 753 289	866 934	886 355	0		

	Põhiosa tagasimaksed				Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
	Saldo 31.12.2009	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS SEB Liising	359 714	97 969	261 745	0	24.05.2013	1,841 %
AS SEB Liising	2 222 885	731 341	1 491 544	0	24.11.2012	4,197 %
Kokku	2 582 599	829 310	1 753 289	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus:

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2010	270 618	1 820 726	2 091 344
31.12.2009	382 598	2 769 184	3 151 782

Kapitalirendi kohustused on eurodes. Kapitalirendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile. Rendilepingu lõppedes läheb liisinguesemete omandiõigus üle liisinguvõtjale.

Lisa 15 Laenukohustused

	Põhiosa tagasimaksed				Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
	Saldo 31.12.2010	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul			
Pikaajalised laenud	536 109 240	35 572 837	500 536 403			
<i>s.h AS SEB Pank</i>	521 051 031	34 761 293	486 289 738	21.08.2013	1,995 %	
<i>s.h AS SEB Pank</i>	15 058 209	811 544	14 246 665	21.08.2013	4,21 %	
Kapitalirendikohustus (lisa 14)	1 753 289	866 934	886 355	2012-2013		
Muud laenud	2 784 648	2 500 384	284 264	2011-2015	2,5 %	
Kokku	540 647 177	38 940 155	501 707 022			

	Põhiosa tagasimaksed				Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
	Saldo 31.12.2009	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul			
Pikaajalised laenud	571 413 004	35 102 080	536 310 924			
<i>s.h AS SEB Eesti Ühispank</i>	555 562 330	34 308 244	521 254 086	21.08.2013	1,992 %	
<i>s.h AS SEB Eesti Ühispank</i>	15 850 674	793 836	15 056 838	21.08.2013	3,938 %	
Kapitalirendikohustus (lisa 14)	2 582 599	829 310	1 753 289	2012-2013		
Lühiajalised laenud	1 683 000	1 683 000	0	2010	5,0 %	
Kokku	575 678 603	37 614 390	538 064 213			

Kõik kontserni võlakohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või eurodes.

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus:

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	111 951 155	484 509 197	596 460 352
31.12.2009	111 951 155	522 572 239	634 523 394

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	6 177 429	8 803 185
Võlad töövõtjatele	974 508	850 161
Maksuvõlad (lisa 17)	2 900 703	1 413 916
Muud võlad (lisa 18)	14 599 307	13 749 620
Saadud ettemaksed	121 604	164 215
Võlad ja ettemaksed kokku	24 773 551	24 981 097

Lisa 17 Maksud

Maksuliik	31. detsember 2010		31. detsember 2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 860 759	0	1 063 291
Käibemaks	0	515 649	1 077 823	0
Üksikisiku tulumaks	0	160 582	0	65 109
Erisoodustuse tulumaks	0	7 443	0	7 443
Sotsiaalmaks	0	314 694	0	259 603
Töötuskindlustusmakse	0	34 410	0	18 470
Kohustuslik kogumispension	0	7 166	0	0
Ettemaksukonto jääk	18 040		112 698	
Kokku:	18 040	2 900 703	1 190 521	1 413 916

Lisa 18 Muud lühi- ja pikaajalised võlad

	Saldo 31.12.2010	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1 – 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	1 716 260	1 716 260	0	0	2011
Dividendivõlad	6 000 000	6 000 000	0	0	2011
Muud viitvõlad	3 097	3 097	0	0	2011
Muud võlad	4 471 294	1 236 226	1 651 901	1 583 167	2011-2029
Tagatisrahad	2 408 656	0	1 454 565	954 091	2012-2020
Kokku	14 599 307	8 955 583	3 106 466	2 537 258	

	Saldo 31.12.2009	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1 – 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	1 842 114	1 842 114	0	0	2010
Dividendivõlad	4 000 000	4 000 000	0	0	2010
Muud viitvõlad	14 660	14 660	0	0	2010
Muud võlad	5 268 225	1 470 724	2 096 334	1 701 167	2010-2029
Tagatisrahad	2 624 621	0	1 402 070	1 222 551	2011-2019
Kokku	13 749 620	7 327 498	3 498 404	2 923 718	

Kõik muud võlad on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 19 Omakapital

	31.12.2010	31.12.2009
Aktiikapital (kroonides)	20 000 000	20 000 000
Aktsiate arv (tk)	8 000	8 000
Aktsiate nimiväärtus	2 500	2 500

Lisa 20 Tingimuslikud kohustused ja varad

Tingimuslikud kohustused

	31.12.2010	31.12.2009
Võimalikud dividendid	90 533 482	82 540 844
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	24 065 862	21 941 237
Kokku tingimuslikud kohustused	114 599 344	104 482 081

Kontsernil on seisuga 31. detsember 2010.a. järgmised garantiilepingud:

1. Garantii vastutuse maksimumsummas 15 000 000 krooni seotud osapoole investeerimislaenule. Garantii kehtib kuni 2013. aastani.
2. Garantii vastutuse maksimumsummas 1 000 000 krooni seotud osapoole arvelduslaenule tähtajaga 2011. aastal.
3. Garantii vastutuse maksimumsummas 1 000 000 krooni seotud osapoole arvelduslaenule tähtajaga 2011. aastal.
4. Garantii summas 1 188 674 krooni ettevõtte laenule kuni laenusaja kohustuste täieliku täitmise hetkeni.

Emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne tütarettevõtte poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega

Kontserni aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks tegev- ja kõrgem juhtkond ning emaettevõtet kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud.

Saldod seotud osapooltega:

	2010		2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	22 495 043	555 714	10 063 009	2 836 492

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	2 172 245	4 743 893	1 975 574	4 862 566

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused:

	2010	2009
Arvestatud tasu	1 927 283	1 635 000
Muud olulised soodustused	0	0

Lisa 22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

	2010	2009
Müügitulu	6 455 954	4 918 634
Muud äritulud	1 980 159	470 800
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 901 419	-646
Mitmesugused tegevuskulud	-1 732 664	-1 705 767
Tööjõukulud	-2 592 355	-2 441 209
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-49 961	-301 700
Ärikasum	159 714	940 112
Finantstulud ja -kulud	6 004 985	1 357 460
Kasum enne tulumaksustamist	6 164 699	2 297 572
Tulumaks	-531 646	-1 063 291
Aruandeaasta puhaskasum	5 633 053	1 234 281

Lisa 23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2010	31.12.2009
VARAD		
Käibevara		
Raha	107 767	51 877
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3 347	2 256
Nõuded ja ettemaksed	13 375 881	8 581 216
Varud	0	3 900 000
Käibevara kokku	13 486 995	12 535 349
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	40 437 046	40 437 046
Nõuded ja ettemaksed	29 735 667	14 426 487
Kinnisvarainvesteeringud	5 929 685	18 103 286
Materiaalne põhivara	47 274	67 177
Põhivara kokku	76 149 672	73 033 996
VARAD KOKKU	89 636 667	85 569 345
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	2 500 384	1 683 000
Võlad ja ettemaksed	12 147 002	11 814 381
Lühiajalised kohustused kokku	14 647 386	13 497 381
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	284 264	0
Pikaajalised kohustused kokku	284 264	0
KOHUSTUSED KOKKU	14 931 650	13 497 381
Omakapital		
Aktiivkapital	20 000 000	20 000 000
Ülekurss	4 234 972	4 234 972
Kohustuslik reservkapital	2 012 748	2 012 748
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	42 824 244	44 589 963
Aruandeaasta kasum	5 633 053	1 234 281
OMAKAPITAL KOKKU	74 705 017	72 071 964
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	89 636 667	85 569 345

Lisa 24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne (alustades ärikasumist)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	159 714	940 112
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	49 961	301 700
Kasum põhivara müügist	-1 980 159	-470 800
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 059 830	-163 744
Varude muutus	3 900 000	-3 900 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 203 808	4 050 354
Makstud intressid	-233 251	-283 037
Kokku rahavood äritegevusest	-4 367 373	474 585
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	-30 058	0
Laekunud materiaalse põhivara müügist	0	800 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-17 533 599
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	14 153 760	0
Antud laenud	-15 103 381	-12 344 415
Antud laenude tagasimaksed	4 131 171	29 631 095
Laekunud intressid	170 123	1 724 196
Laekunud dividendid	1 000 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 321 615	2 277 277
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 268 000	3 881 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 166 352	-6 607 175
Makstud dividendid	-1 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	101 648	-2 726 175
Rahavood kokku	55 890	25 687
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	51 877	26 190
Raha ja raha ekvivalentide muutus	55 890	25 687
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	107 767	51 877

Lisa 25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	20 000 000	4 234 972	2 012 748	48 589 963	74 837 683
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 000 000	-4 000 000
2009.a. kasum	0	0	0	1 234 281	1 234 281
Saldo seisuga 31.12.2009	20 000 000	4 234 972	2 012 748	45 824 244	72 071 964
Makstud dividendid	0	0	0	-3 000 000	-3 000 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	5 633 053	5 633 053
Saldo seisuga 31.12.2010	20 000 000	4 234 972	2 012 748	48 457 297	74 705 017

Emaettevõtte konsolideerimata omakapital on seisuga 31. detsember järgmine:

	31.12.2010	31.12.2009
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	74 705 017	72 071 964
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-37 024 000	-37 024 000
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	102 440 643	96 152 638
Kokku	140 121 660	131 200 602

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS-i Astri juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Kontserni jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	101 482 081 krooni
Aruandeaasta kasum	13 117 263 krooni
Jaotuskõlbulik kasum kokku	114 599 344 krooni

Jaotamine:

Dividendideks	10 170 290 krooni
Eelmiste perioodide jaotamata kasum peale jaotamist	104 429 054 krooni
Kokku	114 599 344 krooni

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE OTSUS

AS-i Astri aktsionäride üldkoosolek otsustab jagada kasum alljärgnevalt:

Kontserni jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	101 482 081 krooni
Aruandeaasta kasum	13 117 263 krooni
Jaotuskõlbulik kasum kokku	114 599 344 krooni

Jaotamine:

Dividendideks	10 170 290 krooni
Eelmiste perioodide jaotamata kasum peale jaotamist	104 429 054 krooni
Kokku	114 599 344 krooni

Aruande digitaalallkirjad

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ALAND	Juhatuse liige	30.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Astri aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Astri konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 26, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS Astri finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

30.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	30.06.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3900000	60.41%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	1370804	21.23%	Ei
Andmetöötlus, veebihosting jms tegevused	63111	1157128	17.92%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	19716	0.31%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	6905	0.11%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	1401	0.02%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7425122
Faks	+372 7425111
E-posti aadress	astri@astri.ee