

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011
aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Astri Valdus OÜ

registrikood: 10831469

tänava nimi, maja number: Viljandi mnt 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihtnumber: 50412

telefon: +372 7425122
faks: +372 7425111
e-posti aadress: astri@astri.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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 9 Muud nõuded	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Materiaalne põhivara	15
Lisa 12 Kasutusrent	15
Lisa 13 Laenukohustused	16
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 15 Muud võlad	17
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 17 Osakapital	17
Lisa 18 Müügitulu	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 21 Tulumaks	19
Lisa 22 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Astri Valdus OÜ peamisteks tegevusaladeks majandusaastal oli kaubanduslike pindade üürimine ning kinnisvara arendustegevus.

2003. aastal soetati kinnisvarainvesteeringuna kaubanduskeskus "Tempo", mis asub Narva linnas aadressil Tallinna mnt. 52. Aasta lõpu seisuga tegutses keskuses 24 kaubandus- ja teenindusettevõtet, suurimateks üürnikeks ruutmeetrite poolest olid Järva Tarbijate Ühistu, Diivaniparadiis OÜ, Mööbliait OÜ ja Kodusus OÜ.

Ettevõtte eesmärgiks on koondada Tempo keskusesse võimalikult palju erinevaid mööblit ja sisustuskaupu müüvaid ettevõtteid ning kujundada keskusest mööblikeskus. 2011. aastal avasid oma esindused Tempo keskuses aknamüüja Aknameister, köögmööbli müüja Karimus Köögid, arvutihooldusfirma IT Master ning OÜ Virumaa Puhastus.

2012. aastal on planeeritud korrastada Tempo Keskuse Tallinna maantee poolne fassaad. Antud tööde projekteerimiseks sõlmiti leping juba 2011. aastal.

Ettevõtte omandisse kuuluvad jätkuvalt kinnistud Aruküla tee 22, Aruküla tee 28b ja 28c, kuhu 2008.a. kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on võimalik tulevikus rajada kokku 3 kuni 2-korruselist korterelamut. Kuni elamuturu aktiveerumiseni on antud projekt ootel.

2005. aastal soetati oluline osalus (42 % osakapitalist) OÜ-s FAMA Invest, mis asutati 2005. aastal, eesmärgiga arendada Narva kesklinna uus kaubandus- ja ärikeskus. 2011. aastal müüdi osalus sidusettevõtjas FAMA Invest OÜ.

2007.a. detsembrikuus soetati 5 %-ne osalus AS-is Astri, mille ostu finantseeriti omafinantseeringu ja ka Danske Bank AS Eesti filiaal poolt antud laenu abil.

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

2012. aastal planeeritakse jätkata oma põhitegevust.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2011	2010
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	-2,8	51,1
Ärentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	26,2	8,6
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	58,8	49,2
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	41,2	50,8
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,1	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 089	10 875	2
Nõuded ja ettemaksed	31 155	49 926	3
Kokku käibevara	54 244	60 801	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 556 466	3 721 053	6
Nõuded ja ettemaksed	273 030	42 821	3
Kinnisvarainvesteeringud	560 745	586 666	10
Materiaalne põhivara	4 695	3 507	11
Kokku põhivara	3 394 936	4 354 047	
Kokku varad	3 449 180	4 414 848	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	601 708	182 130	13
Võlad ja ettemaksed	208 086	343 506	14
Kokku lühiajalised kohustused	809 794	525 636	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	604 692	1 709 999	13
Võlad ja ettemaksed	6 492	6 689	14
Kokku pikaajalised kohustused	611 184	1 716 688	
Kokku kohustused	1 420 978	2 242 324	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	17
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 962 221	2 024 230	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 322	77 991	
Kokku omakapital	2 028 202	2 172 524	
Kokku kohustused ja omakapital	3 449 180	4 414 848	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	155 446	152 571	18
Muud äritulud	402	2 603	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 616	-22 463	
Mitmesugused tegevuskulud	-50 826	-61 991	
Tööjõukulud	-3 141	-3 322	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 601	-54 294	10
Ärikasum (kahjum)	40 664	13 104	
Finantstulud ja -kulud	-14 906	67 605	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 758	80 709	
Tulumaks	-30 080	-2 718	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 322	77 991	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	40 664	13 104	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 601	54 294	10
Kokku korrigeerimised	43 601	54 294	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 875	11 395	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-6 365	2 728	
Makstud intressid	-60 934	-37 244	
Muud rahavood äritegevusest	0	-56	
Kokku rahavood äritegevusest	27 841	44 221	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 188	0	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-17 680	0	10
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1 137 744	0	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-260 760	-486 016	
Antud laenud	-299 900	0	
Antud laenude tagasimaksed	69 691	170 772	
Laekunud intressid	3 391	13 358	
Laekunud dividendid	65 843	56 881	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	697 141	-245 005	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	337 779	429 369	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 023 508	-180 631	
Makstud dividendid	-26 843	-53 686	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	2 392	1 409	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2 588	-1 095	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-712 768	195 366	
Kokku rahavood	12 214	-5 418	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 875	16 293	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 214	-5 418	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 089	10 875	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	63 912	6 391	2 088 141	2 158 444
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	77 991	77 991
Makstud dividendid	0	0	-63 911	-63 911
31.12.2010	63 912	6 391	2 102 221	2 172 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-4 322	-4 322
Makstud dividendid	0	0	-140 000	-140 000
31.12.2011	63 912	6 391	1 957 899	2 028 202

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Valdus 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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.

OÜ Astri Valdus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eorodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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 arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalust sidusettevõttes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused).

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse, pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpaberid (aktsiad), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ja antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Investeeringut sidusettevõtjasse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtja osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, ning muud lühiajalised 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 arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused

ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

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.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Ehitisele rakendatav amortisatsioonimäär on 4 %. Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse investeeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu. Muud hilisemad kulutused (remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusele alla bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Rentnikuna kajastab ettevõtte kasutusrendimaksed rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustusel intressikulu lepingus sätestatud määrades.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2011. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2010. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas nr. 16.

Seotud osapooled

OÜ Astri Valdus aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks sidusettevõtja, ettevõtja omanikud, juhatuse ja nõukogu liikmed ning ettevõtjad, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasel väärtuses. Tulu 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.

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	24	30
Arvelduskontod	10 165	10 845
Tähtajalised hoiused	12 900	0
Kokku raha	23 089	10 875

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 900	18 634	4
Ostjatelt laekumata arved	10 900	24 900	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-6 266	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 814	118	5
Muud nõuded	287 103	64 789	
Laenunõuded	273 030	42 821	
Intressinõuded	1 399	2 795	
Dividendinõuded	12 674	19 173	
Ettemaksed	2 368	9 206	
Kokku nõuded ja ettemaksed	304 185	92 747	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	10 900	24 900	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-6 266	
Kokku nõuded ostjate vastu	10 900	18 634	3
	2011	2010	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-6 266	-11 207	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	3 216	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-6 266	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	3 050	11 207	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	-6 266	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	41 666	0	11 587
Käibemaks	881	0	0	958
Üksikisiku tulumaks	0	53	0	53
Erisoodustuse tulumaks	0	68	0	68
Sotsiaalmaks	0	191	0	191
Kohustuslik kogumispension	0	4	0	2
Ettemaksukonto jääk	2 933		118	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 814	41 982	118	12 859

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	1 164 587	7
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	2 556 466	2 556 466	8
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 556 466	3 721 053	

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11135542	FAMA Invest OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	42	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
FAMA Invest OÜ	1 164 587	-1 137 744	-26 843	0	0
Kokku	1 164 587	-1 137 744	-26 843	0	0

Müüdud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinna	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
FAMA Invest OÜ	42	1 137 744	0

Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2009	2 556 466	2 556 466
31.12.2010	2 556 466	2 556 466
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	2 556 466	2 556 466
31.12.2011	2 556 466	2 556 466
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	2 556 466	2 556 466

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	273 030	0	273 030	0
Intressinõuded	1 399	1 399	0	0
Dividendinõuded	12 674	12 674	0	0
Kokku muud nõuded	287 103	14 073	273 030	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	42 821	0	42 821	0
Intressinõuded	2 795	2 795	0	0
Dividendinõuded	19 173	19 173	0	0
Kokku muud nõuded	64 789	21 968	42 821	0

Ettevõtte on pikaajaline laenuõue summas 273 030 eurot intressimääraga 3 % aastas ja tagastamise lõpptähtaeg on 2013. aastal. Seisuga 31.12.2010.a. laenuõue summas 42 821 eurot tagastati 2011. aastal.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	31 032	1 085 871	1 116 903
Akumuleeritud kulum	0	-475 943	-475 943
Jääkmaksumus	31 032	609 928	640 960
Amortisatsioonikulu	0	-54 294	-54 294
31.12.2010			
Soetusmaksumus	31 032	1 085 871	1 116 903
Akumuleeritud kulum	0	-530 237	-530 237
Jääkmaksumus	31 032	555 634	586 666
Ostud ja parendused	0	17 680	17 680
Amortisatsioonikulu	0	-43 601	-43 601
31.12.2011			
Soetusmaksumus	31 032	1 103 551	1 134 583
Akumuleeritud kulum	0	-573 838	-573 838
Jääkmaksumus	31 032	529 713	560 745

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	155 328	152 571
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 616	22 463

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	3 507	3 507	3 507
Jääkmaksumus	3 507	3 507	3 507
31.12.2010			
Soetusmaksumus	3 507	3 507	3 507
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	3 507	3 507	3 507
Ostud ja parendused	1 188	1 188	1 188
Muud ostud ja parendused	1 188	1 188	1 188
31.12.2011			
Soetusmaksumus	4 695	4 695	4 695
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	4 695	4 695	4 695

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	16 820	16 928
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	4 410	14 827
1-5 aasta jooksul	0	4 410

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Pank AS	704 054	99 362	428 436	176 256	3,020 %	EUR	01.06.2018
Danske Pank AS	502 346	502 346	0	0	3,358 %	EUR	28.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	1 206 400	601 708	428 436	176 256			
Laenukohustused kokku	1 206 400	601 708	428 436	176 256			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Pank AS	801 882	98 406	419 081	284 395	2,507 %	EUR	01.06.2018
Danske Pank AS	586 070	83 724	502 346	0	2,943 %	EUR	28.12.2012
Muu laen	504 177	0	0	504 177	3 %	EEK	20.11.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 892 129	182 130	921 427	788 572			
Laenukohustused kokku	1 892 129	182 130	921 427	788 572			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	23 267	23 267
Ehitised	529 713	555 634
Kokku	552 980	578 901

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 963	12 649	
Võlad töövõtjatele	99	100	
Maksuvõlad	41 982	12 859	5
Muud võlad	165 261	324 587	15
Intressivõlad	2 018	13 551	
Dividendivõlad	156 745	43 588	
Muud viitvõlad	6	0	
Muud võlad	6 492	267 448	
Saadud ettemaksed	273	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	214 578	350 195	

Lisa 15 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	13 551	13 551	0	0
Dividendivõlad	43 588	43 588	0	0
Muud võlad	267 448	260 760	6 688	0
Kokku muud võlad	324 587	317 899	6 688	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	2 018	2 018	0	0
Dividendivõlad	156 745	156 745	0	0
Muud viitvõlad	6	6	0	0
Muud võlad	6 492	0	3 778	2 714
Kokku muud võlad	165 261	158 769	3 778	2 714

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 546 740	1 660 755
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	411 159	441 466
Kokku tingimuslikud kohustused	1 957 899	2 102 221

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	63 912	63 912
Osade arv (tk)	4	3

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	155 446	152 571
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	155 446	152 571
Kokku müügitulu	155 446	152 571
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üürileandmine	155 328	152 571
Kaupade vahendamine	118	0
Kokku müügitulu	155 446	152 571

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	1 397	1 534
Sotsiaalmaksud	1 744	1 788
Kokku tööjõukulud	3 141	3 322

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	101 228
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	32 500	9 587
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	9 587
Intressitulud	1 995	5 214
Intressitulu hoiustelt	28	37
Intressitulu laenudelt	1 967	5 177
Intressikulud	-49 401	-48 369
Intressikulu laenudelt	-49 401	-48 369
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-55
Kokku finantstulud ja -kulud	-14 906	67 605

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

	2011		2010	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	140 000	-30 080	63 912	-2 718
Kokku	140 000	-30 080	63 912	-2 718

2011. aastal nii nagu ka 2010. aastal on väljakuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaksukulu vähendatud sidusettevõtjalt saadud dividendidelt arvutatud 21/79 suuruse osa võrra.

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	274 429	45 616	516 033

	2010	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 453	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 397	1 534

Aruande digitaalallkirjad

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	07.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Valdus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Astri Valdus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab 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 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 raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et 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 arvestuspoliitika 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Astri Valdus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 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

12.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	12.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 962 221
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 322
Kokku	1 957 899
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 957 899
Kokku	1 957 899

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 962 221
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 322
Kokku	1 957 899
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 957 899
Kokku	1 957 899

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	155328	99.92%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	118	0.08%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aleg Kirs	35412172741		260000 EEK
Eve Kirs	47409282724	Era tänav 1, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	240000 EEK
Sven Mening	36512282726	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	250000 EEK
Ülo Hage	35206302725		250000 EEK

Sidevahendid

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