

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aktsiaselts ASTRI-NARVA

registrikood: 10227532

tänavanimi, maja number: Tallinna mnt 41

linn: Narva

maakond: Ida-Viru

postisihthumber: 20605

telefon: +372 3569801, +372 7425122

faks: +372 7425111, +372 3569806

e-posti aadress: astri@astri.ee

veebilehe aadress: www.astrikeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Kapitalirent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Astri-Narva AS kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad lisaks Astri Keskusele ka Fama keskus Narvas, Lõunakeskus Tartus, Pärnu Keskus Pärnus ning Balti Jaama Turg, DEPOO ja Keskurg Tallinnas.

Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas Grupi keskuseid ja turge 20,5 miljonit inimest.

2022. aastal jätkas AS Astri-Narva tegevust oma põhitegevusalal, milleks on Astri Keskuse haldamine ning üüriteenuste osutamine. Ettevõttele kuuluv Astri Keskus (Tallinna mnt. 41, Narva) on üks Narva linna kahest suuremast kaubandus- ja meelelahutuskeskusest.

2020. aastal alanud COVID-19 pandeemia järelmõjud ulatusid aruandeaasta esimesse kvartalis, mil kehtis veel covid-passi nõue ning paljude keskuse üürike tegevus oli häiritud (toidukohad, kino). See avaldus madalamas külastatavuse numbris ning ka keskuse tulupool oli surve all. Aprillist siiski olukord taastus ning külastatavus jõudis tavapärasele tasemele. 2022.a oli esimene tagasilöökideta tegevusaasta peale 2020-2021 covid-perioodi. Seda iseloomustavad ka kasvanud külastatavus ja üürike käibed.

2022. aastal külastas Astri Keskust kokku 2,8 miljonit klienti, võrreldes 2021. aastaga kasvas külastatavus 12% võrra. Keskuses tegutsevate äride müügi käive tõusis 18%.

ASTRI Keskuse kogupind on 41 700 m² (sh parkimismaja ja hoonesisene parkimispind), keskuse suletud netopind (GBA) moodustab 30 000 m² ning kaubanduspind (GLA) 21 600 m². Keskuses tegutseb kokku ligi 90 kauplust ning teenindusasutust. Avatud parklate, parkimismaja ning keskuse soklikorral asetsevate parklate parkimiskohtade koguarv on 580. Erinevates asukohtades ja tasanditel paiknevate parkimiskohtade asetsemise annab kliendile hea võimaluse siseneda keskusesse talle sobivalt korraldusest. Astri Keskus on kogu Virumaa suurim ning rikkalikuma valikuga moe- ja vabaajakeskus, pakkuks nii Narva linna elanikele kui ka linna külastavatele turistidele ostlemis- ja vaba aja veetmise võimalusi. Hoone arhitektiks on Arhitektibüroo Peil OÜ.

ASTRI Keskuse suuremad üürihaldajad on LPP Retail Estonia OÜ, kelle nime all tegutsevad keskuses kauplused RESERVED, MOHITO, HOUSE, CROPP ja SINSAY, moebrandid H&M, LINDEX, MONTON, NEW YORKER, TOMMY HILFINGER, ECCO jt. Toidukaupade ankurüüriks on SELVERi supermarket, elektroonika ankurüüriks on Ida-Virumaa ainus täisvalikuga EURONICS XXL. Keskuse kontseptsiooni tugevdavad raamatupood RAHVA RAAMAT, lastekauplused JUKU, KIDZONE ja XS ning erinevad restoranid ja kiirtoitlustuskohad.

Astri Keskuse üüritavast pinnast ca poolel tegutsevad moerõivaste, jalatsi-, juveeli- ning ilukauplused, ligi 10% moodustab elektroonikakaupluste all olev pind, 15% annavad vabaaja-, meelelahutus- ning teenindusettevõtted, 15% toidu- ja kodukaupade poed, 5% mänguasjad ja lastekaupad ning 5% toitlustuskohad.

Keskuse 3. korrusel asub kolme saali ja 383 kohaga Ida-Virumaa suurim kino „Apollo Kino Astri“, mille operaatoriks on Apollo Kino OÜ. Samuti tegutseb 3. korrusel edukalt Narva ja kogu Ida-Virumaa suurim 8-rajaline bowlingusaal. Keskuse 33 meetri kõrgusest kellatornist asuvalt vaateplatvormilt avaneb kõigile soovijale avar vaade Narva linna panoraamile ja lähiümbrusele.

Astri Keskuses töötab ligi 450 inimest. Ettevõtte eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner keskuse üürihaldajale ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid mõjusid. Keskus teeb kõik vajaliku, et kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini.

Inimtegevusest tingitud kliimamuutused on meie põlvkonna suurimaid probleeme, mille lahendamiseks on ettevõtetele oluline roll. Astri grupp on valinud 3 tegevusvaldkonda, mis katavad pea kogu Grupi ettevõtmiste ahela:

1. Hooned ja energeetika.
2. Transport ja linnaruum.
3. Ringmajandus ja vastutustundlik tarbimine.

Astri keskus tarbis aruandeaastal sertifitseeritud rohelist elektrienergiat. Keskuse energiakulu hoiab kontrolli all Enerbrain-i hooneautomaatika süsteem. Jätkati investeeringuid led-valgustite üleminekuks ning tänaseks on keskus täies ulatuses kaetud led-valgustitega.

Grupi energiasäästu- ja rohe-teemadele keskendunud Roheline Astri OÜ juhtimisel rajas Astri Keskus 2020. aastal hoone katusele 50kW päikesepargi. Aruandeaastal jätkusid investeeringud taastuvenergia suunas ning kevadel valmis senisega võrreldes rohkem kui kolm korda võimsam päikesepark (183kW), mis alustas toodangu andmist märtsikuus.

Kevadel vahetas Astri-Narva AS suures osas välja keskuse jahutusseadmed. Uus süsteem on kaasaegne ja märgatavalt energiasäästlikum.

Suurematest üürihaldajatega seotud muudatustest võib välja tuua Sportlandi laienemise, kelle pind suurenes pea 400m² võrra. Laienemine andis Sportlandile võimaluse tootevalikut oluliselt suurendada.

2022.a alguses alustas Astri Narva AS kinnistu Tallinna mnt 43 detailplaneeringu muutmist, et väärtustada kinnistut ja saada sinna ehitusõigus kiirtoidurestorani rajamiseks. Detailplaneering kehtestati Narva linna poolt 2023.a alguses.

Astri-Narva AS refinantseeris 2023.a aprillis enda pangalaenu uue 5 aastase tähtajaga laenuga. Ettevõtte laenukohustused on aastani 2028. hästi struktureeritud ning refinantseerimisriskid kaetud. Ettevõtte ei kasuta finantsinstrumente intressiriskide maandamiseks ja ei plaani seda ka lähiaastal teha. Ettevõtte tulu- ja kulubaas on mõlemad 100% euros, st valuutarisk puudub.

Statistikaameti esialgsetel andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) aruandeaastal 1,3%. 2022.a IV kvartalit eraldi vaadates süvenes langus veelgi ning võrreldes 2021.a sama perioodiga langes SKP 4,1%. See annab alust arvata, et 2023.a I poolaastal majanduslangus jätkub ning kogu aasta SKP võib tulla negatiivse märgiga.

Jaekaubandusettevõtete müügitulu suurenes aruandeaastal kokku 2% võrra. Aasta lõppes siiski nukramates toonides - detsembri kuu sama näitaja oli -7%. Ka 2023.a jaanuaris jätkus müügitulu langus püsivhindades samal tasemel -7%. Kõrge inflatsioon, kasvanud energiahinnad ja baasintressimäärad avaldavad otsest mõju lõpptarbija ostukäitumisele. Seda ei leevenda ka 2022. aasta keskmise brutokuupalga tõus ligi 9%.

2022.a veebruaris puhkenud sõda Ukrainas ei mõjutanud Astri-Narva AS-i tegevusi aruandeaastal.

Ettevõtte põhitegevusalaks 2023. aastal on jätkuvalt enda kinnisvara üüride andmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2022	2021
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	50,0	56,6
Ärirentaablus (%)	Äri kasum / müügitulu	64,4	71,2
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktiivid	52,6	48,9
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	47,5	51,1
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,0	0,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	269 026	454 211	
Nõuded ja ettemaksed	456 693	539 739	2
Varud	27 360	27 360	
Kokku käibevarad	753 079	1 021 310	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	414 926	390 781	2
Kinnisvarainvesteeringud	34 467 076	34 233 263	4
Materiaalsed põhivarad	304 087	174 162	5
Immateriaalsed põhivarad	23 175	34 275	
Kokku põhivarad	35 209 264	34 832 481	
Kokku varad	35 962 343	35 853 791	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 849 197	1 387 156	7
Võlad ja ettemaksed	837 475	890 183	8
Kokku lühiajalised kohustised	16 686 672	2 277 339	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	205 665	15 864 489	7
Võlad ja ettemaksed	159 715	169 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	365 380	16 033 489	
Kokku kohustised	17 052 052	18 310 828	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	294 400	294 400	
Kohustuslik reservkapital	29 440	29 440	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 219 123	15 823 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 367 328	1 396 013	
Kokku omakapital	18 910 291	17 542 963	
Kokku kohustised ja omakapital	35 962 343	35 853 791	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 737 546	2 464 493	10
Muud äritulud	49 884	75 467	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-213 553	-210 364	
Mitmesugused tegevuskulud	-538 517	-364 488	
Tööjõukulud	-105 937	-113 825	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-108 926	-97 371	
Muud ärikulud	-56 202	-7	13
Ärikasum (kahjum)	1 764 295	1 753 905	
Intressitulud	4 425	4 430	
Intressikulud	-394 392	-356 229	
Muud finantstulud ja -kulud	-7 000	-9 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 367 328	1 393 106	
Tulumaks	0	2 907	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 367 328	1 396 013	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Astri-Narva 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

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

AS Astri-Narva kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (pikaajaliste nõuetena) kajastatakse antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 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 laekuivate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuivate nõuete kulu vähendamisenä. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlus kantakse bilansist välja.

Varud

Edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvara arendamisega seotud kaupu ja teenuseid kajastatakse varudena. Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast ja muudest soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise ja kaalutud keskmise soetusmaksumuse segameetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Väärtuse

muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtja 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 akumulieeritud 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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtja poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ja vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edasi kajastatakse vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	4 -5 aastat
Inventar, mööbel, IT seadmed	3 - 5 aastat
Immateriaalne vara (kaubamärk, bränd)	5 - 10 aastat

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendinõue võrdub saadaolevate rendimaksude jääkväärtusega. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendi põhiosa tagasimakseteks ja finantstulaks (intressitul). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu lepingus sätestatud määrades.

Finantskohustis 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki allahindlusi ja soodustusi.

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

Ettevõtte tuluna ei kajastata agendi-ja komisjonilepingute alusel kogutud brutosummasid, vaid ainult selliste lepingute alusel teenitavaid vahendustasusid.

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2021. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2020. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 01. jaanuarist 2019.a. kohaldub tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. 2022. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule kolme eelneva aasta (2019 - 2021) jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2021 korrigeeritud ettevõtte tulumaksu kohustist ja tulumaksu kulu.

Seotud osapooled

AS Astri-Narva aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks ettevõtte omanikud, juhatuse ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	564 358	405 015	159 343	0	
Ostjatelt laekumata arved	716 972	557 629	159 343	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-152 614	-152 614	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	361	361	0	0	3
Laenunõuded	255 583	0	255 583	0	
Muud nõuded	34 802	34 802	0	0	
Intressinõuded	34 721	34 721	0	0	
Viitlaekumised	81	81	0	0	
Ettemaksed	16 515	16 515	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	16 515	16 515	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	871 619	456 693	414 926	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	615 990	441 252	174 738	0	
Ostjatelt laekumata arved	698 604	523 866	174 738	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-82 614	-82 614	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	354	354	0	0	3
Laenunõuded	274 083	58 040	216 043	0	
Muud nõuded	31 059	31 059	0	0	
Intressinõuded	30 948	30 948	0	0	
Viitlaekumised	111	111	0	0	
Ettemaksed	9 034	9 034	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 034	9 034	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	930 520	539 739	390 781	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	97 093	0	97 093
Käibemaks	0	8 137	0	17 206
Üksikisiku tulumaks	0	1 814	0	1 657
Erisoodustuse tulumaks	0	1 072	0	683
Sotsiaalmaks	0	3 797	0	3 633
Kohustuslik kogumispension	0	195	0	170
Töötuskindlustusmaksed	0	228	0	216
Ettemaksukonto jääk	361		354	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	361	112 336	354	120 658

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	34 000 886
Ostud ja parendused	178 216
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	54 161
31.12.2021	34 233 263
Ostud ja parendused	287 291
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-53 478
31.12.2022	34 467 076

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 593 113	2 351 725
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	213 553	210 364

Ettevõtte kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod ja rahavoogu mitte teenivate objektide puhul võrdlusmeetod. Majandusaastal on kinnisvara hindamine teostatud ettevõttesiseselt.

Hindamisel on kasutatud järgmiseid peamisi eelduseid:

- üüritulu aastas 2 804 755 eurot;
- kasvumäär 1,75%;
- vakantsus 3%.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	422 238	443 507	0	865 745
Akumuleeritud kulum	-227 960	-421 330	0	-649 290
Jääkmaksumus	194 278	22 177	0	216 455
Ostud ja parendused	0	13 855	30 123	43 978
Muud ostud ja parendused	0	13 855	30 123	43 978
Amortisatsioonikulu	-72 818	-13 453	0	-86 271
31.12.2021				
Soetusmaksumus	422 238	399 024	30 123	851 385
Akumuleeritud kulum	-300 778	-376 445	0	-677 223
Jääkmaksumus	121 460	22 579	30 123	174 162
Ostud ja parendused	253 160	64 611	0	317 771
Muud ostud ja parendused	253 160	64 611	0	317 771
Amortisatsioonikulu	-80 036	-17 790	0	-97 826
Ümberliigitamised	25 103	0	-30 123	-5 020
Ümberliigitamised ettemaksetest	25 103	0	-25 103	0
Muud ümberliigitamised	0	0	-5 020	-5 020
Muud muutused	-85 000	0	0	-85 000
31.12.2022				
Soetusmaksumus	488 001	393 738	0	881 739
Akumuleeritud kulum	-253 314	-324 338	0	-577 652
Jääkmaksumus	234 687	69 400	0	304 087

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
SEB Liising AS	252 211	46 546	205 665	0	EUR	2023-2027
Kapitalirendikohustised kokku	252 211	46 546	205 665	0		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
SEB Liising AS	14 457	12 793	1 664	0	EUR	2022-2023
Swedbank Liising AS	110 825	23 596	87 229	0	EUR	2024
Kapitalirendikohustised kokku	125 282	36 389	88 893	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	234 687	124 461
Muud varad	52 727	0
Kokku	287 414	124 461

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Sündikaatlaen	15 802 651	15 802 651	0	0	EUR	14.05.2023	
Pikaajalised laenud kokku	15 802 651	15 802 651	0	0			
Kapitalirendikohustised kokku	252 211	46 546	205 665	0			6
Laenukohustised kokku	16 054 862	15 849 197	205 665	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Sündikaatlaen	17 126 363	1 350 767	15 775 596	0	EUR	14.05.2023	
Pikaajalised laenud kokku	17 126 363	1 350 767	15 775 596				
Kapitalirendikohustised kokku	125 282	36 389	88 893	0			6
Laenukohustised kokku	17 251 645	1 387 156	15 864 489	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitis) maksumus õiglasel väärtuses seisuga 31. detsember 2022.a. on 34 467 076 eurot.
Seisuga 31. detsember 2021.a. oli varade maksumus 34 233 263 eurot.

Astri-Narva AS refinantseeris 2023.a aprillis sündikaatlaenu, lõpptähtaeg on 14.05.2028.a.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	201 431	201 431	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 557	7 557	0	0	
Maksuvõlad	112 336	112 336	0	0	3
Muud võlad	496 113	496 113	0	0	
Intressivõlad	8 904	8 904	0	0	
Dividendivõlad	400 000	400 000	0	0	
Muud viitvõlad	87 209	87 209	0	0	
Saadud ettemaksed	179 753	20 038	132 639	27 076	
Tulevaste perioodide tulud	25 258	1 775	7 101	16 382	
Muud saadud ettemaksed	154 495	18 263	125 538	10 694	
Kokku võlad ja ettemaksed	997 190	837 475	132 639	27 076	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	281 959	281 959	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 861	5 861	0	0	
Maksuvõlad	120 658	120 658	0	0	3
Muud võlad	477 861	477 861	0	0	
Intressivõlad	4 639	4 639	0	0	
Dividendivõlad	400 000	400 000	0	0	
Muud viitvõlad	73 222	73 222	0	0	
Saadud ettemaksed	172 844	3 844	123 037	45 963	
Tulevaste perioodide tulud	27 033	1 775	7 101	18 157	
Muud saadud ettemaksed	145 811	2 069	115 936	27 806	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 059 183	890 183	123 037	45 963	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	14 871 486	13 782 275
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 714 965	3 436 848
Kokku tingimuslikud kohustised	18 586 451	17 219 123

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 737 546	2 464 493
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 737 546	2 464 493
Kokku müügitulu	2 737 546	2 464 493
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	2 593 113	2 351 725
Turundustegevus	132 485	105 267
Muud äritegevust abistavad tegevused	11 948	7 501
Kokku müügitulu	2 737 546	2 464 493

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	54 161
Traavid, viivised ja hüvitised	29 795	18 902
Rendi- ja üüritulu	1 775	1 775
Muud	18 314	629
Kokku muud äritulud	49 884	75 467

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	75 108	80 950
Sotsiaalmaksud	30 829	32 875
Kokku tööjõukulud	105 937	113 825
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	53 478	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 724	7
Kokku muud ärikulud	56 202	7

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 519	33 853
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 519	33 853
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 529	22 067
Kokku võlad ja ettemaksed	8 529	22 067

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 610	39 610
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 610	39 610
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	201 043	201 043
Kokku laenukohustised	201 043	201 043

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	201 043	0	0	201 043	4 077
Kokku antud laenud	201 043	0	0	201 043	4 077

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	201 043	0	0	201 043	4 077
Kokku antud laenud	201 043	0	0	201 043	4 077

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 328	167 924	4 563	102 585
Kokku ostetud	25 328	167 924	4 563	102 585

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2022	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 000 000	5 000 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	5 000 000	5 000 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 200	7 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2023

Aktsiaselts ASTRI-NARVA (registrikood: 10227532) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	30.05.2023
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	16.05.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ASTRI-NARVA aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ASTRI-NARVA (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri 51, tartu 50107

17.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ASTRI-NARVA (registrikood: 10227532) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	17.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 219 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 367 328
Kokku	18 586 451
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 586 451
Kokku	18 586 451

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 219 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 367 328
Kokku	18 586 451
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 586 451
Kokku	18 586 451

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2593113	94.72%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	132485	4.84%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3569801
Telefon	+372 7425122
Faks	+372 7425111
Faks	+372 3569806
E-posti aadress	astri@astri.ee
Veebilehe aadress	www.astrikeskus.ee