

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013
aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Aktsiaselts ASTRI-NARVA

registrikood: 10227532

tänava nimi, maja number: Tallinna mnt 41
linn: Narva
maakond: Ida-Viru
postisihthnumber: 21006

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	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	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Muud nõuded	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 11 Kapitalirent	15
Lisa 12 Kasutusrent	16
Lisa 13 Laenukohustused	16
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 16 Aktsiakapital	18
Lisa 17 Müügitulu	18
Lisa 18 Muud äritulud	19
Lisa 19 Tööjõukulud	19
Lisa 20 Tulumaks	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Astri-Narva AS kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri ettevõtete grupp omab lisaks Astri, Fama ja Tempo keskustele Narvas, Lõunakeskuse kaubandusparki Tartus, Pärnu keskust Pärnus ning alates 2014.a. Balti Jaama turgu Tallinnas.

2013.a. jätkas AS Astri-Narva tegevust oma põhitegevusalal, milleks on ASTRI vabaaja- ja kaubanduskeskuse haldamine ning üüriteenuste osutamine. AS-le Astri-Narva kuulub Narvas aadressil Tallinna mnt. 41 asuv üks Narva linna kahest suuremast vabaaja- ja kaubanduskeskusest.

Üüritavast pinnast ca 30%-l tegutsevad meelelahutus-, vabaaja veetmise-, teenindus- ja toitlustusettevõtted. Keskuse 3. korrusel asub 3 saaliga ja 400 kohaga Ida-Virumaa ainuke kobarkino „Forum Cinemas Astri“, mille operaatoriks on AS Forum Cinemas. Samuti asub 3. korrusel Narva ja kogu Ida-Virumaa suurim 8-rajaline bowlingusaal. Keskuse 33 meetri kõrgusest kellatornist asuvalt vaateplatvormilt avaneb kõigile soovijale vaade Narva linna panoraamile ja lähiümbrusele.

AS Astri-Narva eesmärgiks on täita kõik keskuse üüripinnad üldtuntud kvaliteetsete kaubamärkidega, mis sobivad keskuse kontseptsiooni ja *imago*-ga. Nagu varasematel aastatel, nii suudeti ka 2013. a., vaatamata keskuses toimunud lammutus- ja ehitustöödele, täita püstitatud eesmärk.

2013.a. külastas Astri keskust kokku 1,94 miljonit külastajat, võrreldes 2012.a. oli külastatavuse langus 34%. Peamiseks kliendikäibe languse põhjuseks oli keskuse kõige vanema hooneosa sulgemine ning lammutamine - ca 1/3 kaubanduspinnast suleti 2013.a. märtsikuus. Seoses suuremahulise juurdeehitusega allkirjastati 25. märtsil 2013.a. ehitusleping AS-ga Nordecon Astri Keskuse laienduse realiseerimiseks. Ehitustööd algasid 22. aprillil 2013.a., ning uuendatud Astri Keskus planeeritakse klientidele avada 20. juunil 2014.a. Juurdeehitusega suureneb ASTRI keskuse üldpind koos parkimismajaga, s.h. hoonesisene parkimispiind, kuni ca 41 700 m²-ni. Kaubanduspinda (GLA) saab keskuses peale arendustegevuse teostamist olema ca 21 400 m². Keskuse parkimiskohtade arv suureneb 580 parkimiskohani. Keskuse kõige vanem, ühekorruseline osa, mis valmis 1975.a., lammutatakse arendutööde käigus ning selle asemele rajatakse 3-korruselise juurdeehitus, mis ühendatakse 2006.a. valminud 3-korruselise hoonega. Juurdeehituse eesmärgiks on kujundada Astri Keskusest Virumaa suurim ning parima valikuga moe- ja vabaajakeskus, avardades seeläbi Narva linna elanike ning linna külastavate turistide vaba aja veetmise võimalusi.

2013.a. sõlmiti üürilepingud juurdeehituse ankurüüriks, kellest suuremateks on: LPP Retail Estonia OÜ, kes avab juurdeehituses kõik antud ettevõtte nime all tegutsevad kauplused: RESERVED, MOHITO, HOUSE, CROPP, SINSAY; samuti avavad laienduses ennast uued moebrandid: INDEX, MONTON ja New Yorker. Lisaks eeltöödule lisandub keskuse kontseptsioonile seda veelgi tugevdav raamatupood - Rahva Raamat ning tänu sellele, et 2013.a. lõpus jõudsid eduka lõpuni läbirääkimised Hennes & Mauritz kaubamärgi toomiseks Ida-Virumaale, avab ennast 2014.a. septembrikuus Astri keskuses H&M kauplus. Supermarketi kontseptsioonil töötava toidu- ja esmatarbekaupade kaupluse avab uuenenud keskuses jaekett Selver. Keskuse uue osa üheks 3. korruse ankurüüriks on antud regiooni suurim tehnikakauplus Euronics, samuti Eestis ainulaadne Planetaarium. Peale juurdeehituse valmimist ja rekonstrueerimistööde teostamist hakkab keskuses tegutsema kokku üle 80 erineva kaubandus- ning teenuste osutamise tegevat ettevõtet.

Majandusaastal jätkati keskuse turundusnõukogu tegevust, mis koosneb lisaks juhtkonna liikmetele, Astri Keskuse 7 suurima üüriku esindajast. Turundusnõukogu eesmärk on suurendada keskuse külastatavust ning keskuses tegutsevate kaupluste läbimüüki. 2013.a. vähenes seoses 1/3 üüripindade sulgemisega keskuses tegutsevate kaupluste läbimüük absoluutnumbrites kokku 20% võrra. Samas aga kasvas jätkuvalt *TaxFree* kaubanduse osakaal. ASTRI Keskuse kaupluste osakaal kokku kogu Narva linna kaupluste *TaxFree* müügist moodustas 2013. aastal kokku 20% ehk 2,4 miljonit eurot, mis on 37% enam kui 2012.a.

2013. aastal refinantseeriti olemasolev investeerimislaen, mis liideti juurdeehituse arenduskulude finantseerimiseks võetava täiendava pangalaenuga. Keskuse arenduse põhifinantseerijaks on ettevõtte pikaajaline koostööpartner SEB Pank AS. Ettevõtte põhitegevusalaks 2014. aastal on jätkuvalt enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2013	2012
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	73,9	147,5
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	89,8	158,5
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktiivid	37,2	58,1
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	62,8	41,9
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,9	0,8

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 171 609	463 013	2
Nõuded ja ettemaksed	383 996	253 618	3
Varud	33 777	33 777	5
Kokku käibevara	1 589 382	750 408	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	692 517	1 001 374	3
Kinnisvarainvesteeringud	25 339 717	14 388 180	8
Materiaalne põhivara	315 557	181 757	9
Immateriaalne põhivara	61 248	77 226	10
Kokku põhivara	26 409 039	15 648 537	
Kokku varad	27 998 421	16 398 945	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	347 744	644 746	13
Võlad ja ettemaksed	1 505 448	319 803	14
Kokku lühiajalised kohustused	1 853 192	964 549	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	15 354 269	5 719 782	13
Võlad ja ettemaksed	366 738	193 663	14
Kokku pikaajalised kohustused	15 721 007	5 913 445	
Kokku kohustused	17 574 199	6 877 994	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	294 400	294 400	16
Kohustuslik reservkapital	29 440	29 399	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 197 111	6 861 642	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	903 271	2 335 510	
Kokku omakapital	10 424 222	9 520 951	
Kokku kohustused ja omakapital	27 998 421	16 398 945	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 221 725	1 582 968	17
Muud äritulud	381 470	1 412 371	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-161 480	-156 814	
Mitmesugused tegevuskulud	-185 195	-168 976	
Tööjõukulud	-76 328	-86 361	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-83 061	-70 412	9,10
Muud ärikulud	0	-4 222	
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 097 131	2 508 554	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-61 850	-6 532	
Intressikulud	-158 825	-139 026	
Muud finantstulud ja -kulud	26 815	25 679	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	903 271	2 388 675	
Tulumaks	0	-53 165	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	903 271	2 335 510	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 097 131	2 508 554	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	83 061	70 412	9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-3 500	4 223	
Muud korrigeerimised	-321 346	-1 409 545	
Kokku korrigeerimised	-241 785	-1 334 910	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-138 173	-61 579	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 355 947	-32 309	
Makstud intressid	-156 052	-142 675	
Muud rahavood äritegevusest	-61 850	-6 532	
Kokku rahavood äritegevusest	1 855 218	930 549	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-132 642	-48 467	9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	3 500	12 500	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 630 450	-236 744	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	259	0	8
Antud laenud	-220 743	-634 700	
Antud laenude tagasimaksed	529 600	175 800	
Laekunud intressid	34 610	21 350	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 415 866	-710 261	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	17 932 268	6 537 835	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 619 622	-7 077 524	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-43 402	-27 106	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	406	
Makstud dividendid	0	-50 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 269 244	-616 389	
Kokku rahavood	708 596	-396 101	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	463 013	859 114	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	708 596	-396 101	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 171 609	463 013	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	293 994	29 399	338 862	662 255
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	6 722 780	6 722 780
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	293 994	29 399	7 061 642	7 385 035
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 335 510	2 335 510
Emiteeritud aktiakapital	406	0	0	406
Makstud dividendid	0	0	-200 000	-200 000
31.12.2012	294 400	29 399	9 197 152	9 520 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	903 271	903 271
Muutused reservides	0	41	-41	0
31.12.2013	294 400	29 440	10 100 382	10 424 222

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Astri-Narva 2013. 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.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

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 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.

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 õiglasel 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.

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 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 ettevõtte 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Rentnikuna kajastab ettevõtte kasutusrendimaksud 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses, 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, 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. 2013. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2012. 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.

Maksustamissüsteemi omapärasel lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega –kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 15.

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tähtajalised deposiidid	646 134	433 872
Arvelduskontod	522 551	23 949
Sularaha kassas	2 924	5 192
Kokku raha	1 171 609	463 013

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	241 996	207 168	34 828	0	4
Ostjatelt laekumata arved	272 474	237 646	34 828	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-30 478	-30 478	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	175 533	175 533	0	0	6
Muud nõuded	657 967	278	657 689	0	7
Laenunõuded	657 689	0	657 689	0	
Intressinõuded	167	167	0	0	
Viitlaekumised	111	111	0	0	
Ettemaksed	1 017	1 017	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 017	1 017	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 076 513	383 996	692 517	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	277 962	243 134	34 828	0	4
Ostjatelt laekumata arved	294 962	260 134	34 828	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-17 000	-17 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	577	577	0	0	6
Muud nõuded	974 619	8 073	966 546	0	7
Laenunõuded	966 546	0	966 546	0	
Intressinõuded	7 962	7 962	0	0	
Viitlaekumised	111	111	0	0	
Ettemaksed	1 834	1 834	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 834	1 834	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 254 992	253 618	1 001 374	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	272 474	294 962
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-30 478	-17 000
Kokku nõuded ostjate vastu	241 996	277 962
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-17 000	-17 306
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-13 502	-9 121
Lootusetuks tunnistatud nõuded	24	9 427
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-30 478	-17 000

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	33 777	33 777
Kokku varud	33 777	33 777

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	39 873	0	53 165
Käibemaks	174 993	0	0	5 129
Üksikisiku tulumaks	0	733	0	796
Erisoodustuse tulumaks	0	141	0	68
Sotsiaalmaks	0	1 652	0	1 770
Kohustuslik kogumispension	0	94	0	101
Töötuskindlustusmaksed	0	140	0	211
Ettemaksukonto jääk	540		577	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	175 533	42 633	577	61 240

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	657 689	0	657 689	0	3,0 %	EUR	2017.a.
Intressinõuded	167	167	0	0	0	EUR	2014.a.
Viitlaekumised	111	111	0	0	0	EUR	2014.a.
Kokku muud nõuded	657 967	278	657 689	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	966 546	0	966 546	0	3,0 %	EUR	2014.a.
Intressinõuded	7 962	7 962	0	0	0	EUR	2013.a.
Viitlaekumised	111	111	0	0	0	EUR	2013.a.
Kokku muud nõuded	974 619	8 073	966 546	0			

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	12 740 880
Ostud ja parendused	236 744
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 409 545
Ümberklassifitseerimised	1 011
31.12.2012	14 388 180
Ostud ja parendused	10 630 450
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	321 346
Müügid	-259
31.12.2013	25 339 717

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 123 310	1 433 863
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	143 140	146 259

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011							
Soetusmaksumus	20 903	29 828	50 731	377 855	1 213	1 213	429 799
Akumuleeritud kulum	-1 393	-18 370	-19 763	-204 376	0		-224 139
Jääkmaksumus	19 510	11 458	30 968	173 479	1 213	1 213	205 660
Ostud ja parendused	0	4 101	4 101	39 266	5 100	5 100	48 467
Muud ostud ja parendused	0	4 101	4 101	39 266	5 100	5 100	48 467
Amortisatsioonikulu	-2 787	-3 550	-6 337	-48 097	0	0	-54 434
Müügid	-16 723	0	-16 723	0	0	0	-16 723
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-1 213	-1 213	-1 213
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	-1 011	-1 011	-1 011
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-202	-202	-202
31.12.2012							
Soetusmaksumus	0	33 929	33 929	381 656	5 100	5 100	420 685
Akumuleeritud kulum	0	-21 920	-21 920	-217 008	0	0	-238 928
Jääkmaksumus	0	12 009	12 009	164 648	5 100	5 100	181 757
Ostud ja parendused	68 241	0	68 241	6 651	125 991	125 991	200 883
Muud ostud ja parendused	68 241	0	68 241	6 651	125 991	125 991	200 883
Amortisatsioonikulu	-7 961	-4 282	-12 243	-54 840	0	0	-67 083
31.12.2013							
Soetusmaksumus	68 241	18 912	87 153	369 619	131 091	131 091	587 863
Akumuleeritud kulum	-7 961	-11 185	-19 146	-253 160	0	0	-272 306
Jääkmaksumus	60 280	7 727	68 007	116 459	131 091	131 091	315 557

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	0	12 500
Transpordivahendid	0	12 500
Muu materiaalne põhivara	3 500	0
Kokku	3 500	12 500

2013. aastal soetati kapitalirendi tingimustel sõiduauto maksumuses 68 241 eurot.

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	159 779	159 779
Akumuleeritud kulum	-66 575	-66 575
Jääkmaksumus	93 204	93 204
Amortisatsioonikulu	-15 978	-15 978
31.12.2012		
Soetusmaksumus	159 779	159 779
Akumuleeritud kulum	-82 553	-82 553
Jääkmaksumus	77 226	77 226
Amortisatsioonikulu	-15 978	-15 978
31.12.2013		
Soetusmaksumus	159 779	159 779
Akumuleeritud kulum	-98 531	-98 531
Jääkmaksumus	61 248	61 248

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SEB Liising AS	4 787	4 787	0	0	6 kuu Euribor+2,25%	EUR	24.02.2014
SEB Liising AS	52 958	11 679	41 279	0	6 kuu Euribor+3,05%	EUR	24.05.2018
Kapitalirendikohustused kokku	57 745	16 466	41 279	0			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SEB Liising AS	32 906	28 119	4 787	0	6 kuu Euribor+2,25%	EUR	24.02.2014
Kapitalirendikohustused kokku	32 906	28 119	4 787	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	60 280	0
Muu materiaalne põhivara	21 304	39 199
Kokku	81 584	39 199

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	6 905	11 847
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	2 644	15 672
1-5 aasta jooksul	0	6 199

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	15 644 268	331 278	15 312 990	0	1,677%	EUR	31.07.2018	
Pikaajalised laenud kokku	15 644 268	331 278	15 312 990					
Kapitalirendikohustused kokku	57 745	16 466	41 279	0				11
Laenukohustused kokku	15 702 013	347 744	15 354 269	0				
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	6 331 622	616 627	5 714 995	0	1,360%	EUR	08.08.2017	
Pikaajalised laenud kokku	6 331 622	616 627	5 714 995	0				
Kapitalirendikohustused kokku	32 906	28 119	4 787	0				11
Laenukohustused kokku	6 364 528	644 746	5 719 782	0				

Ettevõtte on avatud käibekapitali arvelduslaen laenu miidiga 600 000 eurot, mis seisuga 31. detsember 2013.a. on kasutamata. Laenu miit kehtib kuni 30. september 2014.a.

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitise) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31. detsember 2013.a. on 25 083 286 eurot.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 530 052	1 448 353	81 699	0	
Võlad töövõtjatele	3 173	3 173	0	0	
Maksuvõlad	42 633	42 633	0	0	6
Muud võlad	158 613	8 613	150 000	0	
Intressivõlad	5 643	5 643	0	0	
Dividendivõlad	150 000	0	150 000	0	
Muud viitvõlad	2 970	2 970	0	0	
Saadud ettemaksed	137 715	2 676	102 679	32 360	
Tulevaste perioodide tulud	42 137	2 676	7 101	32 360	
Muud saadud ettemaksed	95 578	0	95 578	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 872 186	1 505 448	334 378	32 360	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	171 912	90 213	81 699	0	
Võlad töövõtjatele	3 920	3 920	0	0	
Maksuvõlad	61 240	61 240	0	0	6
Muud võlad	155 800	155 800	0	0	
Intressivõlad	2 870	2 870	0	0	
Dividendivõlad	150 000	150 000	0	0	
Muud viitvõlad	2 930	2 930	0	0	
Saadud ettemaksed	120 594	8 630	59 122	52 842	
Tulevaste perioodide tulud	44 587	3 350	7 101	34 136	
Muud saadud ettemaksed	76 007	5 280	52 021	18 706	
Kokku võlad ja ettemaksed	513 466	319 803	140 821	52 842	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	7 979 302	7 265 718
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 121 080	1 931 393
Kokku tingimuslikud kohustused	10 100 382	9 197 111

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	294 400	294 400
Aktsiate arv (tk)	6 040	6 040

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 221 725	1 582 968
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 221 725	1 582 968
Kokku müügitulu	1 221 725	1 582 968
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 123 310	1 433 863
Turundustegevus	40 772	55 333
Muud äritegevust abistavad tegevused	3 619	4 183
Hoonehalduse abitegevused	3 616	34 227
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	4 804	12 438
Erinevate kaupade vahendamine	26 759	10 756
Sõiduki rent	4 515	4 630
Seadmete rent	14 330	27 538
Kokku müügitulu	1 221 725	1 582 968

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	3 500	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	321 346	1 409 545
Traavid, viivised ja hüvitised	54 849	682
Rendi- ja üüritulu	1 775	1 775
Muud	0	369
Kokku muud äritulud	381 470	1 412 371

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	55 924	62 674
Sotsiaalmaksud	20 404	23 687
Kokku tööjõukulud	76 328	86 361
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	7

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013		2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	200 000	53 165
Eesti	0	0	200 000	53 165
Kokku	0	0	200 000	53 165

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	125 743	1 886	199 524	338

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 218	3 455	125 743	198 200	2 288 000	22 888
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 156	10 351	215 000	68 800	5 500	5 500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

Aktsiaselts ASTRI-NARVA (registrikood: 10227532) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ALAND	Juhatuse liige	03.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ASTRI-NARVA aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ASTRI-NARVA raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 Aktsiaselts ASTRI-NARVA finantsseisundit seisuga 31.12.2013 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

04.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ASTRI-NARVA (registrikood: 10227532) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	04.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 197 111
Aruandeaasta kasum (kahjum)	903 271
Kokku	10 100 382
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 100 382
Kokku	10 100 382

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 197 111
Aruandeaasta kasum (kahjum)	903 271
Kokku	10 100 382
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 100 382
Kokku	10 100 382

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1123310	91.94%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	40772	3.34%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	26759	2.19%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	14330	1.17%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	4515	0.37%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	3619	0.30%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	3616	0.30%	Ei

Sidevahendid

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