

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012
aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Aktsiaselts ASTRI-NARVA

registrikood: 10227532

tänava nimi, maja number: Tallinna mnt 41
linn: Narva
maakond: Ida-Viru
postisihtnumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Varud	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Kapitalirent	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 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 21 Tulumaks	19
Lisa 22 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Astri-Narva AS kuulub Astril ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri ettevõtete grupp omab lisaks Astri Keskusele Narva linnas Fama ning Tempo Keskust, Tartus Lõunakeskust ning alates 2012. aastast ka Pärnu linnas asuvat Pärnu Keskust.

2012.aastal jätkas AS Astri-Narva oma põhitegevust, milleks on Astri vabaaja- ja kaubanduskeskuse (asukohaga Tallinna mnt. 41, Narva) haldamine ning antud hoones üüriteenuste osutamine.

AS-le Astri-Narva kuulub üks Narva linna kahest suuremast vabaaja- ja kaubanduskeskusest, kus kolmel korrusel kokku on koos maaaluse autoparklaga brutopinda 19 300 m². Üüripind moodustab sellest 11 324 m². Üüritavast pinnast ca 30%-l tegutsevad meelelahutus-, vaba aja veetmise-, teenindus- ja toitlustusettevõtted. Keskuse 3. korrusel asub 3 saali ja 400 istekohaga 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 kõrgusel asuvalt kellatorni vaateplatvormilt avaneb kõigile soovijale vaade Narva linnale ja naaberriigile.

Astri Keskuses tegutseb uuenduse läbinud mugav ja hubane toidukoht Astri Buffet ning 2 kohvikut, laste mängutuba, ilusalong ja apteek. Kokku tegutseb keskuses üle 50 erineva kaubanduse ja teenuste osutamisega tegelevat ettevõtet.

AS Astri-Narva eesmärgiks on hoida tuntud ja kvaliteetsete kaubamärkide esindajate poolt täidetuna kõik üüripinnad. Nagu varasematel aastatel, täideti see eesmärk ka 2012. aastal.

2012.a. avasid keskuses oma kaupluse MUSTANG, NS KING, jahi- ja kalastustarvete kauplus FISH HUNTER ning 2 korda laiendas müügipida DENIM DREAM.

2012. aastal külastas Astri Keskust kokku 2,9 miljonit külastajat, mis on 12 % rohkem kui 2011. aastal. Majandusaastal jätkati keskuse turundusnõukogu tegevust, mis koosneb lisaks juhtkonna liikmetele Astri Keskuse 7 suurima üürniku esindajast. Turundusnõukogu eesmärk on suurendada keskuse külastatavust ning keskuses tegutsevate kaupluste läbimüüki. 2012.a. suurenes keskuses tegutsevate kaupluste läbimüük kokku 16 % võrra.

2012. aastal kasvas Narva kauplustes jätkuvalt TaxFree kaubanduse osakaal. Astri Keskuse kaupluste osakaal kokku kogu Narva linna kaupluste TaxFree müügist moodustas 2012. aastal 27 % ehk 1,75 miljonit eurot.

2012.aastal jätkati tööd Astri Keskuse juurdeehituse projekteerimisega ning läbirääkimistega uute potentsiaalsete üürnikega. Juunis 2012.a. sõlmiti üürileping AS-ga SELVER keskuse juurdeehitusse toidumarketi rajamiseks. Juurdeehitusega suureneb keskuse üldpind koos parkimismajaga 41 500 m²-ni ja hoone suletud netopind 29 700 m²-ni. Parkimiskohtade arv suureneb 580-ni. Keskuse kõige vanem ühekorruseline osa, mis valminud 1975. aastal, lammutatakse ning selle asemele rajatakse 3-korruselise juurdeehitus. See ühendatakse 2006. aastal valminud 3-korruselise hooneosaga.

Juurdeehituse eesmärgiks on kujundada Astri Keskusest Ida-Virumaa suurim ja parima valikuga moe- ja vabaajakeskus ning veelgi suurendada Narva linna elanike ning linna külastavate turistide vabaaja veetmise võimalusi.

2013. aasta alguses on plaanis läbi viia konkurss juurdeehituse peatöövõtja leidmiseks ning kevadel alustada ehitustöödega.

Ettevõtte põhitegevusalaks 2013. aastal on jätkuvalt enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2012	2011
Puhasrentaabilus (%)	Puhaskasum / müügitulu	147,5	18,6
Ärimentaabilus (%)	Ärikasum / müügitulu	158,5	36,1
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktiivid	58,1	8,3
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	41,9	91,7
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,8	0,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	463 013	859 114	2
Nõuded ja ettemaksed	253 618	187 710	3
Varud	33 777	33 777	7
Kokku käibevara	750 408	1 080 601	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 001 374	542 474	3
Kinnisvarainvesteeringud	14 388 180	12 740 880	8
Materiaalne põhivara	181 757	205 660	9
Immateriaalne põhivara	77 226	93 204	10
Kokku põhivara	15 648 537	13 582 218	
Kokku varad	16 398 945	14 662 819	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	644 746	6 898 417	12
Võlad ja ettemaksed	319 803	104 761	14
Kokku lühiajalised kohustused	964 549	7 003 178	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 719 782	32 906	12
Võlad ja ettemaksed	193 663	241 700	14
Kokku pikaajalised kohustused	5 913 445	274 606	
Kokku kohustused	6 877 994	7 277 784	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	294 400	293 994	16
Kohustuslik reservkapital	29 399	29 399	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 861 642	77 685	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 335 510	6 983 957	
Kokku omakapital	9 520 951	7 385 035	
Kokku kohustused ja omakapital	16 398 945	14 662 819	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 582 968	1 406 696	17
Muud äritulud	1 412 371	8 329	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-156 814	-152 821	
Mitmesugused tegevuskulud	-168 976	-133 458	
Tööjõukulud	-86 361	-85 074	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-70 412	-532 392	9, 10
Muud ärikulud	-4 222	-3 746	
Ärikasum (kahjum)	2 508 554	507 534	
Finantstulud ja -kulud	-119 879	-147 424	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 388 675	360 110	
Tulumaks	-53 165	-98 933	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 335 510	261 177	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 508 554	507 534	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	70 412	532 392	9, 10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	4 223	0	
Muud korrigeerimised	-1 409 545	0	
Kokku korrigeerimised	-1 334 910	532 392	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-61 579	288 295	
Varude muutus	0	511	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-32 309	-48 368	
Makstud intressid	-142 675	-152 627	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-132 911	
Muud rahavood äritegevusest	-6 532	0	
Kokku rahavood äritegevusest	930 549	994 826	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-48 467	-122 313	9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	12 500	0	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-236 744	-92 490	8
Antud laenud	-634 700	-616 646	
Antud laenude tagasimaksed	175 800	109 000	
Laekunud intressid	21 350	1 483	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-710 261	-720 966	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 537 835	1 900 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-7 077 524	-790 603	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-27 106	-42 247	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	406	0	
Makstud dividendid	-50 000	-500 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	29 139	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-18 136	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-616 389	578 153	
Kokku rahavood	-396 101	852 013	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	859 114	7 101	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-396 101	852 013	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	463 013	859 114	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	293 994	29 399	449 862	773 255
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	261 177	261 177
Makstud dividendid	0	0	-372 177	-372 177
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Astri-Narva 2012. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte juhtkond on aruandluse objektiivsuse huvides otsustanud hakata rakendama kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodit.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on hinnatud 2012.a. algbilansis ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena.

Arvestuspõhimõtete muutmise mõju on esitatud omakapitali muutuste aruandes eraldi reana.

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 laekuv 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 laenu, 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. Õiglasel 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed 20-25 %

Inventar, mööbel ja IT seadmed 20-33 %

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.

Immateriaalse vara (kaubamärk) amortiseerimisel rakendatav amortisatsioonimäär on 10 %.

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 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.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2012. aastal on dividendidena jaotatud

kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2011. 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 omapärast 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

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

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	5 192	4 196
Arvelduskontod	23 949	11 219
Tähtajalised hoiused	433 872	843 699
Kokku raha	463 013	859 114

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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 arved	-17 000	-17 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	577	577	0	0	5
Muud nõuded	974 619	8 073	966 546	0	6
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	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	216 229	181 401	34 828	0	4
Ostjatelt laekumata arved	233 535	198 707	34 828	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-17 306	-17 306	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	684	684	0	0	5
Muud nõuded	511 390	3 744	507 646	0	6
Laenunõuded	507 646	0	507 646	0	
Intressinõuded	3 633	3 633	0	0	
Viitlaekumised	111	111	0	0	
Ettemaksed	1 881	1 881	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 881	1 881	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	730 184	187 710	542 474	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	294 962	233 535	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-17 000	-17 306	
Kokku nõuded ostjate vastu	277 962	216 229	4
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-17 306	-39 514	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	31 976	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-9 121	-10 915	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	9 427	1 147	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-17 000	-17 306	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	53 165	0	0
Käibemaks	0	5 129	0	6 690
Üksikisiku tulumaks	0	796	0	931
Erisoodustuse tulumaks	0	68	0	136
Sotsiaalmaks	0	1 770	0	2 135
Kohustuslik kogumispension	0	101	0	71
Töötuskindlustusmaksed	0	211	0	245
Ettemaksukonto jääk	577		684	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	577	61 240	684	10 208

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	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			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	507 646	0	507 646	0	3,0 %	EUR	2014.a.
Intressinõuded	3 633	3 633	0	0	0	EUR	2012.a.
Viitlaekumised	111	111	0	0	0	EUR	2012.a.
Kokku muud nõuded	511 390	3 744	507 646	0			

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	33 777	33 777
Kokku varud	33 777	33 777

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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 433 863	1 289 438
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	146 259	145 130

Alates 2012. aastast rakendatakse kinnisvarainvesteeringute hindamisel õiglase väärtuse meetodit. Üleminekul soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile tekkis bilansilise jääkmaksumuse ja hinnangulise õiglase väärtuse vahel kasum 6 722 780 eurot.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010							
Soetusmaksumus	0	24 714	24 714	180 513	61 355	61 355	266 582
Akumuleeritud kulum	0	-15 646	-15 646	-152 058	0	0	-167 704
Jääkmaksumus	0	9 068	9 068	28 455	61 355	61 355	98 878
Ostud ja parendused	20 903	5 114	26 017	197 342	1 213	1 213	224 572
Muud ostud ja parendused	20 903	5 114	26 017	197 342	1 213	1 213	224 572
Amortisatsioonikulu	-1 393	-2 724	-4 117	-52 318	0	0	-56 435
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-61 355	-61 355	-61 355
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-61 355	-61 355	-61 355
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	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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	12 500	0
Transpordivahendid	12 500	0
Kokku	12 500	0

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	159 779	159 779
Akumuleeritud kulum	-50 597	-50 597
Jääkmaksumus	109 182	109 182
Amortisatsioonikulu	-15 978	-15 978
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

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	11 847	23 056
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	15 672	11 900
1-5 aasta jooksul	6 199	18 766

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud 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				13
Laenukohustused kokku	6 364 528	644 746	5 719 782	0				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	4 991 311	4 991 311	0	0	2,670%	EUR	09.08.2012	
SEB Pank AS	1 880 000	1 880 000	0	0	3,314%	EUR	09.08.2012	
Pikaajalised laenud kokku	6 871 311	6 871 311	0	0				
Kapitalirendikohustused kokku	60 012	27 106	32 906	0				13
Laenukohustused kokku	6 931 323	6 898 417	32 906	0				

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitis) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31.12.2012.a. on 14 388 180 eurot.

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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				12
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
SEB Liising AS	60 012	27 106	32 906	0	6 kuu Euribor+2,25%	EUR	24.02.2014	
Kapitalirendikohustused kokku	60 012	27 106	32 906	0				12

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2012	2011
Muu materiaalne põhivara	39 199	83 511
Kokku	39 199	83 511

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud 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	5
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	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	196 795	75 096	121 699	0	
Võlad töövõtjatele	2 731	2 731	0	0	
Maksuvõlad	10 208	10 208	0	0	5
Muud võlad	6 976	6 976	0	0	
Intressivõlad	6 519	6 519	0	0	
Muud viitvõlad	457	457	0	0	
Saadud ettemaksed	129 751	9 750	64 165	55 836	
Tulevaste perioodide tulud	46 102	3 090	7 101	35 911	
Muud saadud ettemaksed	83 649	6 660	57 064	19 925	
Kokku võlad ja ettemaksed	346 461	104 761	185 864	55 836	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	7 265 718	267 701
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 931 393	71 161
Kokku tingimuslikud kohustused	9 197 111	338 862

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	294 400	293 994
Aktsiate arv (tk)	6 040	6 040

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 582 968	1 406 696
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 582 968	1 406 696
Kokku müügitulu	1 582 968	1 406 696
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 433 863	1 289 438
Turundustegevus	55 333	55 568
Muud äritegevust abistavad tegevused	4 183	4 395
Hoonehalduse abitegevused	34 227	12 509
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	12 438	7 610
Erinevate kaupade vahendamine	10 756	7 594
Sõiduki rent	4 630	5 938
Seadmete rent	27 538	23 644
Kokku müügitulu	1 582 968	1 406 696

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 409 545	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	682	6 522
Rendi- ja üüritulu	1 775	1 775
Muud	369	32
Kokku muud äritulud	1 412 371	8 329

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	62 674	61 835
Sotsiaalmaksud	23 687	23 239
Kokku tööjõukulud	86 361	85 074
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	25 679	5 116
Intressitulu hoiustelt	3 911	1 465
Intressitulu laenudelt	21 768	3 651
Intressikulud	-139 026	-152 540
Intressikulu laenudelt	-137 356	-150 204
Intressikulu kapitalirendilt	-1 670	-2 336
Muud finantstulud ja -kulud	-6 532	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-119 879	-147 424

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	200 000	53 165	372 177	98 933
Eesti	200 000	53 165	372 177	98 933
Kokku	200 000	53 165	372 177	98 933

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	199 524	338	511 531	121 985

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
2011	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	56 251	38 202	116 000	64 000	0	42 821

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2013

Aktsiaselts ASTRI-NARVA (registrikood: 10227532) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ALAND	Juhatuse liige	28.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ASTRI-NARVA aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ASTRI-NARVA raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 20.

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 arvnaõtjate 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 arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts ASTRI-NARVA finantsseisundit seisuga 31.12.2012 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

03.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ASTRI-NARVA (registrikood: 10227532) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	03.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 861 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 335 510
Kokku	9 197 152
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	41
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 197 111
Kokku	9 197 152

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 861 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 335 510
Kokku	9 197 152
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	41
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 197 111
Kokku	9 197 152

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1433863	90.58%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	55333	3.50%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	34227	2.16%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	27538	1.74%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	10756	0.68%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	4630	0.29%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	4183	0.26%	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