

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010
aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

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

Tegevusaruanne

2010.a. jätkas AS Astri-Narva oma põhitegevust, milleks on Narvas asuva 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, kus kolmel korrusel kokku on koos maaaluse autoparklaga brutopinda 19 300 m². Üüripind moodustab sellest 11 324 m². Üüripinnast ca 30%-l tegutsevad vabaaja veetmise-, teenindus- ja toitlustusettevõtted. Keskuse 3. korrusel asub 3 saali ja 400 istekohaga Ida-Virumaa ainuke kobarkino „Forum Cinemas Astri“, mille operatoriks on AS Forum Cinemas, samuti asub 3. korrusel Narva suurim 8-rajaline bowlingusaal. Keskuse 33 meetri kõrgusel asuvast kellatorni vaateplatvormilt avaneb kõigile soovijale vaade Narva linnale ja naaberriigile.

ASTRI Keskuses tegutseb 2010.a. rekonstrueeritud kiirsöögiarestoran ja 2 kohvikut, laste mängutuba, ilusalong ja apteek. Kokku tegutseb hoones üle 50 erineva kaubandus- ja teenindusettevõtet.

Ettevõtte eesmärgiks on hoida keskuse üüripinnad täidetuna kvaliteetsete kaubamärkide esindajatega. 2010. aastal see eesmärk ka saavutati.

2010.a. avasid keskuses oma kaupluse ECCO jalatsikauplus, BonBon Lingerie pesupood, teleturukauplus TopShop ning lastekauplus Kindershop. 1. korruse toitlustusalal tehtud ümberehituse tulemusena asub nüüd keskel kohal uuenenud kujundusega mugav ja hubane ning klientide poolt palju heakskiitu pälvinud toidukoht Astri Buffet koos prantsusepärase kohvikuga.

2010. aastal külastas, sarnaselt 2009. aastaga, ASTRI keskust kokku 2,6 miljonit külastajat. 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. 2010.a. suurenes keskuses tegutsevate kaupluste läbimüük kokku 4 % võrra.

2010.a. jätkati tööd ASTRI Keskuse juurdeehituse arhitektuurse projektiga ning alustati läbirääkimisi uute potentsiaalsete ankurüürnike leidmiseks. Juurdeehituse eesmärgiks on kujundada ASTRI Keskusest Narva parim moe- ja vabaajakeskus ning veelgi suurendada Narva linna elanike ning linna külastavate turistide vabaaja veetmise võimalusi. Juurdeehitusega lahendatakse parkimisprobleem ning suurendatakse oluliselt keskuse parklakohtade arvu, ehitatakse suurem ja mugavam toidumarket ning laiendatakse kaubanduspindasid.

Keskusele parema juurdepääsu tagamiseks ning jalakäijate ja sõidukite ohutumaks liiklemiseks valmis 2010.a. lõpus koostöös Narva Linnavalitsusega uue liikluslahendusega fooristik 3.Roheline tn. ja Tallinna mnt. ristmikule.

Ettevõtte põhitegevusalaks 2011. aastal on jätkuvalt enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2010	2009
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	6,8	9,0
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	14,5	26,3
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	10,9	9,2
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	89,1	90,8
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,3	0,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	111 098	1 227 847	2
Nõuded ja ettemaksed	3 643 608	3 372 771	3
Varud	536 490	269 915	6
Kokku käibevara	4 291 196	4 870 533	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	3 332 354	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	99 912 749	106 408 651	7
Materiaalne põhivara	1 547 113	933 731	8
Immateriaalne põhivara	1 708 333	1 958 333	9
Kokku põhivara	106 500 549	109 300 715	
Kokku varad	110 791 745	114 171 248	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 924 532	8 162 757	11
Võlad ja ettemaksed	4 305 337	3 947 146	12
Kokku lühiajalised kohustused	13 229 869	12 109 903	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	81 229 829	87 335 541	11
Võlad ja ettemaksed	4 233 227	4 224 633	12
Kokku pikaajalised kohustused	85 463 056	91 560 174	
Kokku kohustused	98 692 925	103 670 077	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	4 600 000	4 600 000	16
Kohustuslik reservkapital	460 000	460 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 441 171	3 559 712	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 597 649	1 881 459	
Kokku omakapital	12 098 820	10 501 171	
Kokku kohustused ja omakapital	110 791 745	114 171 248	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	23 463 179	20 810 208	17
Muud äritulud	84 449	208 687	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 441 810	-2 538 075	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 128 052	-2 625 787	
Tööjõukulud	-1 154 771	-995 286	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 430 963	-9 389 239	7, 8, 9
Muud ärikulud	-75	-2 441	
Äri kasum (-kahjum)	3 391 957	5 468 067	
Finantstulud ja -kulud	-1 794 308	-3 054 962	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 597 649	2 413 105	
Tulumaks	0	-531 646	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 597 649	1 881 459	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 391 957	5 468 067	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 430 963	9 389 239	7, 8, 9
Muud korrigeerimised	-1 627	-33 087	
Kokku korrigeerimised	9 429 336	9 356 152	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 603 191	-665 560	
Varude muutus	-266 575	-269 915	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	289 451	-740 407	
Makstud intressid	-1 766 359	-3 072 119	
Kokku rahavood äritegevusest	7 474 619	10 076 218	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 228 570	-287 000	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 072 798	-880 811	7
Antud laenud	0	-333 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	774 000	
Laekunud intressid	2 947	32 580	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 298 421	-694 231	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 183 562	567 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 527 499	-8 938 813	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	129 830	233 179	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-78 840	-568 068	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 292 947	-8 706 702	
Kokku rahavood	-1 116 749	675 285	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 227 847	552 562	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 116 749	675 285	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	111 098	1 227 847	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	4 600 000	460 000	5 559 712	10 619 712
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 881 459	1 881 459
Makstud dividendid	0	0	-2 000 000	-2 000 000
31.12.2009	4 600 000	460 000	5 441 171	10 501 171
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 597 649	1 597 649
31.12.2010	4 600 000	460 000	7 038 820	12 098 820

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Astri-Narva 2010. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed kohustused (laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 6–20 % aastas. Maad ei amortiseerita.

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

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu. Muud kulutused (remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni 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 akumuleeritud 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 10 000

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 õiglasest väärtusest, 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. 2010. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2009. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummal.

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

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	40 514	35 589
Arvelduskontod	70 584	212 258
Tähtajalised hoiused	0	980 000
Kokku raha	111 098	1 227 847

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 603 763	3 211 444	4
Ostjatelt laekumata arved	4 222 031	3 369 139	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-618 268	-157 695	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 984	68 857	13
Muud nõuded	3 333 354	1 055	5
Intressinõuded	0	55	
Muud nõuded	3 333 354	1 000	
Ettemaksed	30 861	91 415	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	6 975 962	3 372 771	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	4 222 031	3 369 139	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-618 268	-157 695	
Kokku nõuded ostjate vastu	3 603 763	3 211 444	3
	2010	2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-157 695	-101 903	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	72 582	101 313	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-690 812	-157 695	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	157 657	590	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-618 268	-157 695	

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	3 333 354	1 000	3 332 354	0	
Kokku muud nõuded	3 333 354	1 000	3 332 354	0	3

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	55	55	0	0	
Muud nõuded	1 000	1 000	0	0	
Kokku muud nõuded	1 055	1 055	0	0	3

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	536 490	269 915
Kokku varud	536 490	269 915

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			Kokku
	Maa	Ehitised	
01.01.2009			
Soetusmaksumus	10 822 899	142 312 369	153 135 268
Akumuleeritud kulum	0	-39 875 344	-39 875 344
Jääkmaksumus	10 822 899	102 437 025	113 259 924
Ostud ja parendused	635 660	245 151	880 811
Amortisatsioonikulu	0	-8 550 807	-8 550 807
Ümberklassifitseerimised	818 723	0	818 723
31.12.2009			
Soetusmaksumus	12 277 282	142 557 520	154 834 802
Akumuleeritud kulum	0	-48 426 151	-48 426 151
Jääkmaksumus	12 277 282	94 131 369	106 408 651
Ostud ja parendused	433 781	1 639 017	2 072 798
Amortisatsioonikulu	0	-8 583 325	-8 583 325
Ümberklassifitseerimised	14 625	0	14 625
31.12.2010			
Soetusmaksumus	12 725 688	144 196 537	156 922 225
Akumuleeritud kulum	0	-57 009 476	-57 009 476
Jääkmaksumus	12 725 688	87 187 061	99 912 749

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 457 107	19 268 126
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 165 153	2 491 137

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008						
Soetusmaksumus	234 962	234 962	2 438 124	818 723	818 723	3 491 809
Akumuleeritud kulum	-146 017	-146 017	-1 291 906	0	0	-1 437 923
Jääkmaksumus	88 945	88 945	1 146 218	818 723	818 723	2 053 886
Ostud ja parendused	12 100	12 100	257 350	17 550	17 550	287 000
Muud ostud ja parendused	12 100	12 100	257 350	17 550	17 550	287 000
Amortisatsioonikulu	-51 022	-51 022	-537 410	0	0	-588 432
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-818 723	-818 723	-818 723
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	-818 723	-818 723	-818 723
31.12.2009						
Soetusmaksumus	247 062	247 062	2 695 474	17 550	17 550	2 960 086
Akumuleeritud kulum	-197 039	-197 039	-1 829 316	0	0	-2 026 355
Jääkmaksumus	50 023	50 023	866 158	17 550	17 550	933 731
Ostud ja parendused	139 627	139 627	128 943	960 000	960 000	1 228 570
Muud ostud ja parendused	139 627	139 627	128 943	960 000	960 000	1 228 570
Amortisatsioonikulu	-47 761	-47 761	-549 877	0	0	-597 638
Ümberklassifitseerimised				-17 550	-17 550	-17 550
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	-14 625	-14 625	-14 625
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	-2 925	-2 925	-2 925
31.12.2010						
Soetusmaksumus	386 689	386 689	2 824 417	960 000	960 000	4 171 106
Akumuleeritud kulum	-244 800	-244 800	-2 379 193	0	0	-2 623 993
Jääkmaksumus	141 889	141 889	445 224	960 000	960 000	1 547 113

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	2 500 000	2 500 000
Akumuleeritud kulum	-291 667	-291 667
Jääkmaksumus	2 208 333	2 208 333
Amortisatsioonikulu	-250 000	-250 000
31.12.2009		
Soetusmaksumus	2 500 000	2 500 000
Akumuleeritud kulum	-541 667	-541 667
Jääkmaksumus	1 958 333	1 958 333
Amortisatsioonikulu	-250 000	-250 000
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 500 000	2 500 000
Akumuleeritud kulum	-791 667	-791 667
Jääkmaksumus	1 708 333	1 708 333

Lisa 10 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	651 473	680 568
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	316 146	682 401
1-5 aasta jooksul	187 488	683 148

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS SEB Pank	600 000	600 000	0	0	3,3 %	EEK	31.01.2011
Lühiajalised laenud kokku	600 000	600 000	0	0			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	86 300 799	8 324 532	77 976 267	0	1,995 %	EUR	09.08.2012
AS SEB Pank	2 583 562	0	1 808 493	775 069	3,136 %	EUR	31.10.2016
Eraettevõte	670 000	0	670 000	0	3 %	EEK	19.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	89 554 361	8 324 532	80 454 760	775 069			
Laenukohustused kokku	90 154 361	8 924 532	80 454 760	775 069			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	94 498 298	8 162 757	86 335 541	0	1,99 %	EUR	09.08.2012
Eraettevõte	1 000 000	0	1 000 000	0	4 %	EEK	19.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	95 498 298	8 162 757	87 335 541	0			
Laenukohustused kokku	95 498 298	8 162 757	87 335 541	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	3 014 957	86 230 260	89 245 217
31.12.2009	2 979 332	94 131 369	97 110 701

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 256 380	1 120 463	
Võlad töövõtjatele	45 778	54 648	
Maksuvõlad	841 975	568 928	13
Muud võlad	6 363 653	6 426 740	14
Intressivõlad	103 361	74 092	
Dividendivõlad	2 000 000	2 000 000	
Muud viitvõlad	4 260 292	4 352 648	
Saadud ettemaksed	30 778	1 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 538 564	8 171 779	

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	531 646	0	531 646
Käibemaks	0	268 790	62 593	0
Üksikisiku tulumaks	0	11 331	0	8 167
Erisoodustuse tulumaks	0	1 063	0	3 190
Sotsiaalmaks	0	25 778	0	23 564
Kohustuslik kogumispension	0	342	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	3 025	0	2 361
Ettemaksukonto jääk	7 984		6 264	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 984	841 975	68 857	568 928

Lisa 14 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	103 361	103 361	0	0	
Dividendivõlad	2 000 000	2 000 000	0	0	
Muud võlad	4 260 292	27 065	3 576 237	656 990	
Kokku muud võlad	6 363 653	2 130 426	3 576 237	656 990	12

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	74 092	74 092	0	0	
Dividendivõlad	2 000 000	2 000 000	0	0	
Muud viitvõlad	14 432	14 432	0	0	
Muud võlad	4 338 216	113 583	3 530 717	693 916	
Kokku muud võlad	6 426 740	2 202 107	3 530 717	693 916	12

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 560 668	4 298 525
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 478 152	1 142 646
Kokku tingimuslikud kohustused	7 038 820	5 441 171

Lisa 16 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	4 600 000	4 600 000
Aktsiate arv (tk)	6 040	6 040
Aktsiate nimiväärtus	100	100

Lisa 17 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 463 179	20 810 208
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	23 463 179	20 810 208
Kokku müügitulu	23 463 179	20 810 208
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara üürileandmine	17 457 107	19 268 126
Turundustegevus	927 248	1 096 454
Muud äritegevust abistavad tegevused	79 891	69 769
Hoonehalduse abitegevused	247 422	166 428
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	60 412	48 000
Erinevate kaupade vahendamine	4 543 214	46 938
Sõiduki rent	147 885	114 493
Kokku müügitulu	23 463 179	20 810 208

Lisa 18 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	828 936	698 355
Sotsiaalmaksud	325 835	296 931
Kokku tööjõukulud	1 154 771	995 286
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	2 947	42 558
Intressitulu hoiustelt	2 947	17 154
Intressitulu laenudelt	0	25 404
Intressikulud	-1 795 628	-2 937 642
Intressikulu laenudelt	-1 795 628	-2 937 642
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 627	0
Muud finantstulud ja -kulud	0	-159 878
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 794 308	-3 054 962

Lisa 20 Tulumaks

(kroonides)

Tulumaksukulu komponendid	2010		2009	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	2 000 000	531 646
Kokku	0	0	2 000 000	531 646

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 875	3 214 001	70	3 513 546

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	664 051	218 797	580 667	280 361

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmele ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ning soodustusi ei antud.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts ASTRI-NARVA (registrikood: 10227532) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ASTRI-NARVA aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ASTRI-NARVA raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud 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 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

30.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ASTRI-NARVA (registrikood: 10227532) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 441 171
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 597 649
Kokku	7 038 820
Jaotamine	
Dividendideks	3 911 650
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 127 170
Kokku	7 038 820

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 441 171
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 597 649
Kokku	7 038 820
Jaotamine	
Dividendideks	3 911 650
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 127 170
Kokku	7 038 820

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17457107	74.40%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	4543214	19.36%	Ei
Reklaamiagentuurid	73111	927248	3.95%	Ei

Sidevahendid

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