

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Astro Kinnisvara

registrikood: 10284441

tänavatalu nimi, Hõbekuuse tee 27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 12111

e-posti aadress: asko.pohla@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Intressitulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

2022.a. majandusaastal oli põhitegevuseks investeerimistegevus ja kinnisvarainvesteeringute haldamine.

Aruandeaasta puhaskasum suurenes eelmise aastaga võrreldes, mis on tingitud sidusettevõtete tulemusliku tegevusega.

Ettevõtte tegevuskeskkonna üldise arengu mõju ettevõtte finantstulemusele on olnud positiivne, kuna sidusettevõtete tegevus on olnud kasumlikum, kui 2021 aastal. Ettevõtte äritegevus on püsiv ja ei ole tsükliline, sellega ei kaasne mitte mingeid keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid, ning investeeringute finantsriskid on võimaluse korral maandatud tagatislepingutega. Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seoses riske ei ole, kuna kõik arveldused tehakse eurodes, intressimäärad on fikseeritud ning börsil noteeritud väärtpaberid puuduvad.

Aruandeaastal olulisi sündmuseid ei olnud, mis avaldaksid mõju järgmise aasta tegevusele.

Asko Pohla
juhatuse liige

<i>Peamised finantsparameetrid</i>				
			2022	2021
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)			-0,27	0,18
<i>puhaskasum/ omakapital</i>				
Koguvara puhasrentaablus (ROA)			0,14	0,09
<i>puhaskasum/ varad</i>				
Vara omakapitali kohta			2,0	2,0
<i>varad/ omakapital</i>				
Lühiajalise võla kattekordaja			10,0	0,9
<i>käibekapital/ lühiajalised kohustused</i>				
Omakapitali võlasiduvus			1,0	1,0
<i>kohustised/ omakapital</i>				

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	552 094	382 891	2
Nõuded ja ettemaksed	3 935 530	197 119	3
Kokku käibevarad	4 487 624	580 010	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 219 901	3 419 901	4,5
Nõuded ja ettemaksed	4 550 349	7 664 429	3
Kinnisvarainvesteeringud	191 650	191 650	6
Kokku põhivarad	10 961 900	11 275 980	
Kokku varad	15 449 524	11 855 990	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	388 849	391 349	7
Võlad ja ettemaksed	61 304	280 804	8
Kokku lühiajalised kohustised	450 153	672 153	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 106 470	5 364 402	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 106 470	5 364 402	
Kokku kohustised	7 556 623	6 036 555	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 775 826	4 741 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 114 263	1 074 838	
Kokku omakapital	7 892 901	5 819 435	
Kokku kohustised ja omakapital	15 449 524	11 855 990	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	17 846	7 915	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 121	-5 583	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 375	-3 868	
Ärikasum (kahjum)	-7 650	-1 536	
Intressitulud	552 858	343 110	12
Intressikulud	-4 103	-8 336	
Muud finantstulud ja -kulud	1 573 158	741 600	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 114 263	1 074 838	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 114 263	1 074 838	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astro Kinnisvara 2022.a.väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad:

raha ja ekvivalendid, muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks) / väärtuspäeval (s.t päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle). Finantsvarasid kajastatakse soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kassas ja arvetel ning lühiajalisi pangadeposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiastest või osadest.

Investeeringud tütar-ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded:

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse hinnatavapäeval tema õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Seisuga 31.12.2022 ümberhindlust ei tehtud, sest bilansiline väärtus on hinnanguliselt usaldusväärne.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapool defineeritakse üldjuhul rakendatavas finantsaruandluse raamistikus ning selleks on tavapärastelt:

isik või muu majandusüksus, mis omab kas otseselt või kaudselt (ühe või mitme vahendaja kaudu) kontrolli või märkimisväärset mõju aruandva majandusüksuse üle;

muu majandusüksus, mille üle aruandev majandusüksus omab kas otseselt või kaudselt kontrolli või märkimisväärset mõju või

muu majandusüksus, mis on aruandva majandusüksusega ühise kontrolli all alljärgneva kaudu:

ühine kontrolliv omanikering

omanikud, kes on lähemad pereliikmed või

ühine võtmejuhtkond.

Seotud osapoolteks loetakse:

1) tütarettevõtted

2) sidusettevõtted

3) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted)

4) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;

5) eelmises punktis kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	451 591	265 641
Kassa	100 503	117 250
Kokku raha	552 094	382 891

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	292 044	2 044	290 000
Laenunõuded	8 118 733	3 858 384	4 260 349
Muud nõuded	75 102	75 102	0
Intressinõuded	75 102	75 102	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 485 879	3 935 530	4 550 349

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	305 079	15 079	290 000
Laenunõuded	7 398 462	24 033	7 374 429
Muud nõuded	158 007	158 007	0
Intressinõuded	158 007	158 007	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 861 548	197 119	7 664 429

Vaata ka lisa14.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14661426	Astro Shipping OÜ	Eesti	Investeeringustegevus	100	100
16564182	Astro Marine Services OÜ	Eesti	Investeeringustegevus	0	100
16487027	Astro Marine Invest OÜ	Eesti	Investeeringustegevus	0	100
16595745	Astro Maritime OÜ	Eesti	Investeeringustegevus	0	100
16076985	Astro Mereveod OÜ (kustutatud 31.01.2022)	Eesti	Investeeringustegevus	100	0
16346232	Astro Marine OÜ (kustutatud 31.01.2022)	Eesti	Investeeringustegevus	100	0

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Astro Marine Services OÜ	100	31.08.2022	700 000
Astro Marine Invest OÜ	100	25.04.2022	700 000
Astro Maritime OÜ	100	17.10.2022	1 400 000

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud aruannet. Alates 01.01.2016 kehtima hakanud raamatupidamise seaduse muudatuse kohaselt ei ole väikestel konsolideerimisgruppidel kohustust esitada konsolideeritud aruannet. Väike konsolideerimisgrupp on defineeritud § 3 (punktid 15 ja 18), konsolideerimise erandid on toodud § 29.

09.11.2021.a. sõlmis Astro Kinnisvara OÜ ainoosanikuna Ühinemislepingu, mille alusel on Ühendavaks ühinguks Astro Shipping OÜ (14661426), ühendatavateks ühinguteks on Astro Mereveod OÜ (16076985) ja Astro Marine OÜ (16346232). Ühendamine registreeriti 31.01.2022.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12322275	HS Kairit OÜ	Eesti	Veetranspordivahendite rentimine	30	30
11682969	HS Katrin OÜ	Eesti	Veetranspordivahendite rentimine	30	30
12492209	HS Karoli OÜ	Eesti	Veetranspordivahendite rentimine	30	30
12625449	HS Kertu OÜ	Eesti	Veetranspordivahendite rentimine	30	30
12911089	HS Kersti OÜ	Eesti	Veetranspordivahendite rentimine	30	30
10349904	Tarplani Kaubanduse Osaühing	Eesti	Maitseainete ja kastmete tootmine	33.33	33.33
14630957	Purjelaev admiral Bellingshausen OÜ	Eesti	Veetranspordivahendite rentimine	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
HS Kairit OÜ	780	780
HS Katrin OÜ	780	780
HS Karoli OÜ	780	780
HS Kertu OÜ	780	780
HS Kersti OÜ	780	780
Tarplani Kaubanduse Osaühing	1 313 561	1 313 561
Purjelaev admiral Bellingshausen OÜ	2 500	2 500
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 319 961	1 319 961

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	191 650
31.12.2021	191 650
31.12.2022	191 650

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 314	7 915
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 294	5 583

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	388 849	388 849			0,5 %	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	388 849	388 849					
Pikaajalised laenud							
Omanikulaen	907 170	0	907 170	0	0%	EUR	määramata
Juriidiline isik	6 199 300	0	6 199 300	0	0,5-2%	EUR	määramata
Pikaajalised laenud kokku	7 106 470	0	7 106 470	0			
Laenukohustised kokku	7 495 319	388 849	7 106 470	0			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	391 349	391 349			0,5%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	391 349	391 349					
Pikaajalised laenud							
Omanikulaen	2 206 102	0	2 206 102	0	0%	EUR	määramata
Juriidiline isik	3 158 300	0	3 158 300	0	0,5-2%	EUR	määramata
Pikaajalised laenud kokku	5 364 402	0	5 364 402	0			
Laenukohustised kokku	5 755 751	391 349	5 364 402	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud võlad	61 304	61 304
Intressivõlad	61 304	61 304
Kokku võlad ja ettemaksed	61 304	61 304
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud võlad	273 091	273 091
Intressivõlad	104 590	104 590
Dividendivõlad	168 501	168 501
Saadud ettemaksed	450	450
Muud saadud ettemaksed	450	450
Aruandev isik	7 263	7 263
Kokku võlad ja ettemaksed	280 804	280 804

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 312 063	4 650 675
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 578 016	1 162 668
Kokku tingimuslikud kohustised	7 890 079	5 813 343

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei omanud 2022. aastal palgalist tööjõudu.

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	552 797	343 050
Pangakonto intressid	61	60
Kokku intressitulud	552 858	343 110

Aruandeperioodil laekus laenu intressi 499 380 eurot.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud finantstulud	2 400 000	600 000
Saadud dividendid	141 600	141 600
Muud finantskulud	-968 442	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 573 158	741 600

Real "Muud finantstulud" on kajastatud finantstulu sidusettevõtetelt.

Real "Saadud dividendid" on kajastatud dividenditulu sidusettevõtetelt.

Real "Muud finantskulud" on kajastatud maha kantud laenu ja intressinõue, nõue on ebatõenäoline kliendi pankroti tõttu.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	292 044	295 066
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 013
Kokku nõuded ja ettemaksed	292 044	305 079
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	5 899 300	2 529 661
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 316 872	2 945 851
Kokku laenukohustised	7 216 172	5 475 512
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	175 764

Kokku võlad ja ettemaksed	0	175 764
----------------------------------	----------	----------------

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	290 000	0	0	290 000	4 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	875 175	27 353	73 416	829 112	78 120
Kokku antud laenud	1 165 175	27 353	73 416	1 119 112	82 120
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	290 000	0	0	290 000	4 111
Kokku antud laenud	290 000			290 000	4 111

tegev-ja kõrgemale juhtkonnale 2022. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.07.2023

Osaühing Astro Kinnisvara (registrikood: 10284441) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ASKO POHLA	Juhatuse liige	11.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Astro Kinnisvara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühingu Astro Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Tanel Paide

Vandeaudiitor, avaliku sektori vandeaudiitor, tegevusloa number 603

Alliance Audit OÜ

Audiitorettevõtja, tegevusloa number 277

Kalmuse tee 17 Tallinn 11911

11. juulil 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Astro Kinnisvara (registrikood: 10284441) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL PAIDE	Vandeaudiitor	11.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 775 826
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 114 263
Kokku	7 890 089
Jaotamine	
Kokku	7 890 089

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9314	52.19%	Jah
Metsaraie	02201	8532	47.81%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Asko Pohla	36408100280		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	asko.pohla@gmail.com