

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Astro Kinnisvara

registrikood: 10284441

tänava/talu nimi, Hõbekuuse tee 27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 12111

telefon: +372 6720264

e-posti aadress: asko.pohla@neti.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

2013.a. majandusaastal oli põhitegevuseks investeerimistegevus, laenude andmine ja kinnisvarainvesteeringute haldamine.

OÜ Astro Kinnisvara juhatuses on üks liige, kellele ei makstud antud majandusaastal töötasu.

2014.a. jätkatakse sama tegevusega.

Asko Pohla
juhatuse liige
26.03.2014

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	33 306	332 324	2
Nõuded ja ettemaksed	395 808	64 158	3,5
Kokku käibevara	429 114	396 482	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 340	1 560	4
Nõuded ja ettemaksed	2 855 945	2 523 557	3,5
Kinnisvarainvesteeringud	268 344	268 344	6
Kokku põhivara	3 126 629	2 793 461	
Kokku varad	3 555 743	3 189 943	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 223 957	7
Võlad ja ettemaksed	12 021	7 927	8
Kokku lühiajalised kohustused	12 021	1 231 884	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 648 077	1 320 000	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 648 077	1 320 000	
Kokku kohustused	2 660 098	2 551 884	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	635 247	532 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 586	103 103	
Kokku omakapital	895 645	638 059	
Kokku kohustused ja omakapital	3 555 743	3 189 943	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	3 700	3 875	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 053	-3 887	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 043	-662	
Muud ärikulud	0	-896	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-396	-1 570	
Intressikulud	-12 962	-7 214	
Muud finantstulud ja -kulud	270 944	111 887	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	257 586	103 103	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 586	103 103	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-396	-1 570	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-231	899	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-12	-959	8
Kokku rahavood äritegevusest	-639	-1 630	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-780	-1 560	4
Antud laenud	-763 894	-1 275 000	3
Antud laenude tagasimaksed	263 225	572 973	
Laekunud intressid	107 806	111 887	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-393 643	-591 700	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	504 395	770 422	7
Saadud laenude tagasimaksed	-400 274	-134 004	
Makstud intressid	-8 857	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	95 264	636 418	
Kokku rahavood	-299 018	43 088	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	332 324	289 236	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-299 018	43 088	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	33 306	332 324	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	532 144	534 956
Aruandeaasta kasum (kahjum)			103 103	103 103
31.12.2012	2 556	256	635 247	638 059
Aruandeaasta kasum (kahjum)			257 586	257 586
31.12.2013	2 556	256	892 833	895 645

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astro Kinnisvara 2013.a. 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 aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte kajastas eelmisel aastal intressitulul müügituluna. 2013 aastal on viidud sisse vastav parandus ja intressitulul kajastatud finantstuluna.

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Müügitulu (kasumiaruanne)	111 962	-108 087	3 875
Ärikasum (kasumiaruanne)	106 517	-108 087	-1 570
Laekunud intressid (rahavood)	3 800	108 087	111 887
Kokku rahavood investeerimistegevusest (rahavood)	-699 787	108 087	-591 700

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 tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Seisuga 31.12.2013 ümberhindlust ei tehtud, sest bilansiline väärtus on hinnanguliselt usaldusväärne.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	347	977
Arvelduskontod	1 064	4 078
Tähtajalised hoiused	31 895	327 269
Kokku raha	33 306	332 324

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 465 945		1 465 945	
Muud nõuded	1 785 419	395 419	1 390 000	
Laenunõuded	1 734 000	344 000	1 390 000	
Intressinõuded	51 419	51 419		
Ettemaksed	389	389		
Tulevaste perioodide kulud	188	188		
Muud makstud ettemaksed	201	201		
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 251 753	395 808	2 855 945	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	2 587 557	64 000	1 598 281	925 276
Laenunõuded	2 587 557	64 000	1 598 281	925 276
Ettemaksed	158	158		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 587 715	64 158	1 598 281	925 276

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
12322275	HS Kairit OÜ	Eesti	Veetranspordivahendite rentimine ja kasutusrent	30	30
11682959	HS Katrin OÜ	Eesti	Investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms. finantsvahenditesse	30	30
12492209	HS Karoli OÜ	Eesti	Veetranspordivahendite rentimine ja kasutusrent	0	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	31.12.2013
HS Kairit OÜ	780	0	780
HS Katrin OÜ	780	0	780
HS Karoli OÜ	0	780	780
Kokku	1 560	780	2 340

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
HS Karoli OÜ	30	22.07.2013	780

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 734 000	344 000	1 390 000				
Ettevõtte	1 390 000		1 390 000		6%	EUR	10.12.2015
Ettevõtte	280 000	280 000			6%	EUR	31.12.2014
Ettevõtte	64 000	64 000			2%	EUR	31.12.2014
Intressinõuded	51 419	51 419					
Kokku muud nõuded	1 785 419	395 419	1 390 000				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	2 587 557	64 000	1 598 281	925 276			
Ettevõtte	579 083			579 083	6%	EUR	31.10.2018
Ettevõtte	346 193			346 193	6%	EUR	31.03.2018
Ettevõtte	1 278 281		1 278 281		7,5%	EUR	10.12.2015
Ettevõtte	320 000		320 000		6%	EUR	31.12.2014
Ettevõtte	64 000	64 000			2%	EUR	31.12.2013
Kokku muud nõuded	2 587 557	64 000	1 598 281	925 276			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	268 344
31.12.2012	268 344
31.12.2013	268 344

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 700	3 875

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Välisinvestor	1 320 000		1 320 000		0%	EUR
Omanik	706 292		706 292		0%	EUR
Eraisikud	85 359		85 359		0%	EUR
Advokaadibüroo Pohla&Hallmägi	453 935		453 935		2%	EUR
OÜ Mona Investeeringud	82 491		82 491		2%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	2 648 077		2 648 077			
Laenukohustused kokku	2 648 077		2 648 077			
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Omanik	662 098	662 098				
Eraisik	28 359	28 359				
Advokaadibüroo Pohla&Hallmägi	451 009	451 009				
OÜ Mona Investeeringud	82 491	82 491				
Lühiajalised laenud kokku	1 223 957	1 223 957				
Pikaajalised laenud						
Välisinvestor	1 320 000		1 320 000			
Pikaajalised laenud kokku	1 320 000		1 320 000			
Laenukohustused kokku	2 543 957	1 223 957	1 320 000			

Välja arvatud kohustus välisinvestorile summas 1 320 000 eurot, on kõik ülejäänud laenukohustused seotud osapooltega.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	252	252		
Muud võlad	11 319	11 319		
Intressivõlad	11 319	11 319		
Saadud ettemaksed	450	450		
Kokku võlad ja ettemaksed	12 021	12 021		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	84	84		
Muud võlad	7 213	7 213		
Intressivõlad	7 213	7 213		
Saadud ettemaksed	630	630		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 927	7 927		

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2013.a. ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulu laenu delf	268 741	108 087
Muud finantstulud	2 203	3 800
Kokku muud finantstulud ja -kulud	270 944	111 887

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	1 496 050	0	925 276	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 254 037	0	1 222 711
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	85 359	0	28 359

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	71 380	743 894	203 226	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 962	0	0	0	447 395	400 274
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	57 000	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	39 440	1 275 000	349 724	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 213	0	0	0	738 859	130 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	31 563	0

Ostude real on kajastatud seotud osapooltelt saadud laenudelt arvestatud intressikulu summas 12 962 eurot ja müükide real on kajastatud seotud osapooltele antud laenudelt arvestatud intressitulu summas 71380 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2014

Osaühing Astro Kinnisvara (registrikood: 10284441) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ASKO POHLA	Juhatuse liige	17.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Astro Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Astro Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15 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 arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab vastavalt aastaaruande lisas 1 toodud arvestuspõhimõtetele kinnisvarainvesteeringuid õiglaselt väärtuses. Bilansis on kinnisvarainvesteeringud summas 268 344 kajastatud soetusmaksumuse amortisatsiooni arvestamata, 2009.a. on juhatuse otsusega kinnisvarainvesteeringuid ühekordselt alla hinnatud summas 92097 eurot. Bilansipäeva seisuga kinnisvarainvesteeringuid vastavalt RTJ 6 nõuetele õiglaselt väärtusele hinnatud ei ole. Meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata ülalnimetatud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust. Sellest tulenevalt ei ole meil võimalik kindlaks määrata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse mõju ettevõtte varade mahule, kasumile ja omakapitalile.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Osaühing Astro Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Harak

Vandeaudiitori number 270

AT Audiko OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 134

Raua 2-27, 50104 Tartu

17.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Astro Kinnisvara (registrikood: 10284441) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	17.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	635 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 586
Kokku	892 833

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	635 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 586
Kokku	892 833
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	892 833
Kokku	892 833

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3700	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6720264
E-posti aadress	asko.pohla@neti.ee