

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Astri Valdus OÜ

registrikood: 10831469

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Lääneringtee 39

postisihthnumber: 50501

telefon: +372 7425122

faks: +372 7425111

e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Laenunõuded	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Kapitalirent	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Astri Valdus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad Astri ja Fama Keskused Narvas, Lõunakeskus Tartus, Pärnu Keskus Pärnus ning Balti Jaama Turg, DEPOO ja Keskturg Tallinnas.

Kuni 2018.a oktoobri lõpuni oli Astri Valdus OÜ peamiseks tegevusaladeks kaubanduspindade üürimine ja haldamine ning kinnisvara arendustegevus. 2018.a. novembris müüs Astri Valdus OÜ endale kuuluva TEMPO Mööblimaja Narvas, aadressil Tallinna mnt 52 ja väljus kaubanduspindade ärist.

2019. aastast on Astri Valdus OÜ põhitegevuseks Astri Grupi ettevõtetele uute potentsiaalsete arendusprojektide kaardistamine ja sobiva projekti leidmisel selle arendusega alustamine. Aruandeaastal ja võrdlusaastal märgilist tegevust selles valdkonnas ei toimunud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 308	1 737	
Nõuded ja ettemaksed	42 858	27 620	2
Kokku käibevarad	45 166	29 357	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	905 431	671 431	2
Materiaalsed põhivarad	30 875	52 208	4
Kokku põhivarad	936 306	723 639	
Kokku varad	981 472	752 996	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 752	15 949	5
Võlad ja ettemaksed	75 521	65 241	7
Kokku lühiajalised kohustised	88 273	81 190	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	546 437	321 606	5
Võlad ja ettemaksed	229 069	229 069	7
Kokku pikaajalised kohustised	775 506	550 675	
Kokku kohustised	863 779	631 865	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 900	63 900	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 840	116 958	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 438	-66 118	
Kokku omakapital	117 693	121 131	
Kokku kohustised ja omakapital	981 472	752 996	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	16 794	16 077	9
Mitmesugused tegevuskulud	-3 698	-999	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 333	-21 500	4
Muud ärikulud	0	-45	
Ärikasum (kahjum)	-8 237	-6 467	
Intressitulud	15 097	11 343	
Intressikulud	-9 179	-5 669	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-57 557	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 319	-58 350	
Tulumaks	-1 119	-7 768	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 438	-66 118	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Valdus 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

OÜ Astri Valdus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eorodes.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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 intressitulust.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 elueast.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad	5 aastat

Rendid

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

Ettevõtte rentnikuna kajastab kapitalirenti bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglasest väärtuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood. Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustiselt intressikulu lepingus sätestatud määrades.

Finantskohustis 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasest väärtuses. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikel on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2023. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2022. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 01. jaanuarist 2019.a. kohaldub tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. 2023. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule kolme eelneva aasta (2020 - 2022) jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu.

Seotud osapooled

OÜ Astri Valdus aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks ettevõtja omanikud ja nõukogu liikmed ning ettevõtjad, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	316	316	0	
Ostjatelt laekumata arved	316	316	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	0	8
Laenunõuded	905 431	0	905 431	3
Muud nõuded	42 337	42 337	0	
Intressinõuded	42 337	42 337	0	
Ettemaksed	202	202	0	
Tulevaste perioodide kulud	202	202	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	948 289	42 858	905 431	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	217	217	0	
Ostjatelt laekumata arved	217	217	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	0	8
Laenunõuded	671 431	0	671 431	3
Muud nõuded	27 240	27 240	0	
Intressinõuded	27 240	27 240	0	
Ettemaksed	160	160	0	
Tulevaste perioodide kulud	160	160	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	699 051	27 620	671 431	

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Mitmed ettevõtjad	905 431	0	905 431	EUR	2025-2026	2
Laenunõuded	905 431	0	905 431			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Mitmed ettevõtjad	671 431	0	671 431	EUR	2024-2025	2
Laenunõuded	671 431	0	671 431			

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	104 166	104 166
Akumuleeritud kulum	-30 458	-30 458
Jääkmaksumus	73 708	73 708
Amortisatsioonikulu	-21 500	-21 500
31.12.2022		
Soetusmaksumus	104 166	104 166
Akumuleeritud kulum	-51 958	-51 958
Jääkmaksumus	52 208	52 208
Amortisatsioonikulu	-21 333	-21 333
31.12.2023		
Soetusmaksumus	104 166	104 166
Akumuleeritud kulum	-73 291	-73 291
Jääkmaksumus	30 875	30 875

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraettevõtja	541 300	0	541 300	0	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	541 300	0	541 300	0			
Kapitalirendikohustised kokku	17 889	12 752	5 137				6
Laenukohustised kokku	559 189	12 752	546 437	0			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraettevõtja	304 300	0	304 300	0	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	304 300	0	304 300	0			
Kapitalirendikohustised kokku	33 255	15 949	17 306				6
Laenukohustised kokku	337 555	15 949	321 606	0			

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
SEB Liising AS	17 889	12 752	5 137	EUR	2025	5
Kapitalirendikohustised kokku	17 889	12 752	5 137			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
SEB Liising AS	33 255	15 949	17 306	EUR	2025	5
Kapitalirendikohustised kokku	33 255	15 949	17 306			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	30 875	52 208
Kokku	30 875	52 208

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 849	1 849	0	
Maksuvõlad	57 293	57 293	0	8
Muud võlad	245 448	16 379	229 069	
Intressivõlad	16 379	16 379	0	
Dividendivõlad	229 069	0	229 069	
Kokku võlad ja ettemaksed	304 590	75 521	229 069	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	229	229	0	
Maksuvõlad	56 415	56 415	0	8
Muud võlad	237 666	8 597	229 069	
Intressivõlad	8 597	8 597	0	
Dividendivõlad	229 069	0	229 069	
Kokku võlad ja ettemaksed	294 310	65 241	229 069	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	57 267	0	56 148
Käibemaks	0	26	0	267
Ettemaksukonto jääk	3		3	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3	57 293	3	56 415

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 794	16 077
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 794	16 077
Kokku müügitulu	16 794	16 077
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Transpordivahendite rent	16 794	16 077
Kokku müügitulu	16 794	16 077

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 653	27 457
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 653	27 457
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 378	8 597
Kokku võlad ja ettemaksed	16 378	8 597

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	905 431	671 431
Kokku nõuded ja ettemaksed	905 431	671 431
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	541 300	304 300
Kokku laenukohustised	541 300	304 300

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	338 566	343 200	10 335	671 431	10 487
Kokku antud laenud	338 566	343 200	10 335	671 431	10 487

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	671 431	234 500	500	905 431	15 097
Kokku antud laenud	671 431	234 500	500	905 431	15 097

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83 100	311 000	89 800	304 300	4 632
Kokku laenukohustised	83 100	311 000	89 800	304 300	4 632

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	304 300	237 000	0	541 300	7 782
Kokku laenukohustised	304 300	237 000	0	541 300	7 782

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2024

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	10.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 438
Kokku	47 402
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	47 402
Kokku	47 402

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 438
Kokku	47 402
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	47 402
Kokku	47 402

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	16794	100.00%	Jah