

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013
aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Astri Valdus OÜ

registrikood: 10831469

tänava nimi, maja number: Viljandi mnt 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihtnumber: 50412

telefon: +372 7425122
faks: +372 7425111
e-posti aadress: astri@astri.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Tulumaks	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Astri Valdus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri ettevõtete grupp omab lisaks Astri, Fama ja Tempo keskustele Narvas, Lõunakeskuse kaubandusparki Tartus, Pärnu keskust Pärnus ning alates 2014. a. Balti Jaama turgu Tallinnas.

Astri Valdus OÜ peamisteks tegevusaladeks majandusaastal olid jätkuvalt kaubanduspindade üürimine ja haldamine ning kinnisvara arendustegevus. Astri Valdus OÜ-le kuulub Tempo Keskus Narvas, mis asub aadressil Tallinna mnt 52. Keskus asub linna peatänava ääres, Tallinna mnt ja A-A. Tiimanni tänava ristmikul. Tegemist on Narva linnas ääriselt soodsa piirkonnaga, kus on väga tihe sõidukite ja suhteliselt suur jalakäijate liiklusvoog, seoses keskuse taga asetseva korruselamute piirkonnaga.

Tempo Keskuses tegutses aasta lõpu seisuga 20 kaubandus- ja teenindusettevõtet, suurimateks üürnikeks ruutmeetrite poolest olid Järva Tarbijate Ühistu, Diivaniparadiis OÜ, Mööbliait OÜ ja Kodusus OÜ. Ettevõtte eesmärgiks on koondada Tempo keskusesse võimalikult palju erinevaid mööblit ja sisustuskaupu müüvaid ettevõtteid, sest Tempo Keskuse põhikontseptsiooniks on olla mööli-ja kodusisustuskeskus, milles asub ka lähipiirkonda teenindav supermarketi kontseptsioonil töötav toidu- ja esmatarbekauplus. Sellel eesmärgil ehitati 2013. aastal ümber Järva Tarbijate Ühistu üüripind, mis suurenes 150 m² võrra ning seni Tempo Keskuses tegutsenud A&O toidukauplus kujundati ümber KONSUM-i kaubamärgi all töötavaks supermarketiks. Tänu sellele suurenes kaupluse sortiment ning tõusis müügi-ja kliendikäive.

2013.a. telliti keskuse ümber asuva parkla rekonstrueerimisprojekt, mille alusel planeeritakse 2014.a. alustada parkla rekonstrueerimistöödega, s.t parendada olemasolev parkimis-ning kaubalaadimisala ja laiendada parkimisvõimalusi 2013.a selleks otstarbeks soetatud kinnistule Tallinna mnt 52 a.

Ettevõtte omandisse kuuluvad jätkuvalt kinnistud Aruküla tee 22, Aruküla tee 28b ja 28c, kuhu 2008.a. kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on võimalik tulevikus rajada kokku 3 kuni 2-korruselist korterelamut. Antud kinnistutel arendustöid ei ole alustatud, seoses eelnevatel aastatel olnud madalseisuga eluaseme pindade turul. Kinnistud asuvad Tartu linna piiril kiiresti arenevas elamupiirkonnas. Ettevõtte kaalub, kas alustada arendustöid või müüa detailplaneeringuga ja ehitusõigusega väärtustatud kinnistud tulevikus elamupindade arendamisele spetsialiseerunud ettevõtetele.

2013. aasta lõpus, seoses laenulepingu tähtaja saabumisega 28.12.2013.a, maksti tagasi AS Astri 5% osaluse soetamiseks võetud investeerimislaen Danske Bank A/S Eesti filiaalile. Ettevõtte taotles nii Tempo Keskuse arendamiseks kui ka aktsiate ostu finantseerimiseks võetud laenude ühendamist, kuid senine finantseerija soovis jätkata iga-aastaselt pikendatava 1-aastase tähtajaga laenuga. Sellest tulenevalt võttis ettevõtte juhtkond vastu otsuse tagastada laen ning refinantseerida ka ülejäänud laenulepingud Nordea Pank AS-i poolt, kellele esitati taotlus antud eesmärgil 2013.a. detsembris. 2014. a. märtsikuus tagastati Danske Bank A/S Eesti filiaalile ka ülejäänud laenukapital ning sõlmiti koostööleping Nordea Bank AS-iga, kelle abil finantseeritakse osaliselt ka 2014. aastasse planeeritud parkla rekonstrueerimistööd.

Seoses sellega, et ettevõtte planeerib tulevikus keskenduda oma põhitegevusele ja loobuda investeerimistegevusest osaluste ostmise kaudu müüdi 2013. a lõpus AS Astri 5%-line osalus.

Ettevõtte tegi 2013.a. arendustegevuslikke väljaminekuid seoses parkla rekonstrueerimistööde planeerimise ja projekteerimisega ning planeerib 2014.a. arenduslike väljaminekutena investeerida ca 110 tuhat eurot Tempo Keskuse parkla rekonstrueerimis- ja laiendustöödesse.

Astri Valdus OÜ põhitegevusalaks 2014. aastal on jätkuvalt kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2013	2012
Puhaskasumimarginal (%)	Puhaskasum / müügitulu	-	73,4
Ärikasumimarginal (%)	Ärikasum / müügitulu	173,9	73,7
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	67,5	71,4
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	7,5	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	20 202	12 987	
Nõuded ja ettemaksed	1 425 882	55 800	2
Kokku käibevara	1 446 084	68 787	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	2 556 554	5
Nõuded ja ettemaksed	0	119 830	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 027 812	1 802 020	7
Materiaalne põhivara	10 153	12 876	8
Kokku põhivara	2 037 965	4 491 280	
Kokku varad	3 484 049	4 560 067	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	107 550	586 110	10
Võlad ja ettemaksed	84 134	55 616	12
Kokku lühiajalised kohustused	191 684	641 726	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	678 658	498 150	10
Võlad ja ettemaksed	262 437	164 979	12
Kokku pikaajalised kohustused	941 095	663 129	
Kokku kohustused	1 132 779	1 304 855	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 900	63 912	13
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 084 921	3 069 724	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-803 942	115 185	
Kokku omakapital	2 351 270	3 255 212	
Kokku kohustused ja omakapital	3 484 049	4 560 067	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	183 052	157 030	14
Muud äritulud	215 058	92 845	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 478	-22 710	
Mitmesugused tegevuskulud	-43 561	-46 829	
Tööjõukulud	-3 323	-3 323	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 723	-784	8
Muud ärikulud	-8 621	-60 550	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	318 404	115 679	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 074 554	25 000	
Intressikulud	-24 720	-30 711	
Muud finantstulud ja -kulud	3 510	5 217	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-777 360	115 185	
Tulumaks	-26 582	0	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-803 942	115 185	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	318 404	115 679	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 723	784	8
Muud korrigeerimised	-203 980	-29 784	
Kokku korrigeerimised	-201 257	-29 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 133	2 007	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-328	6 881	
Makstud intressid	-24 998	-33 019	
Kokku rahavood äritegevusest	89 688	62 548	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-10 153	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-21 812	-98 478	7
Antud laenud	-106 000	-5 000	
Antud laenude tagasimaksed	225 830	158 200	
Laekunud intressid	11 561	9	
Laekunud dividendid	106 000	5 000	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-88	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	215 579	49 490	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	288 840	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-586 892	-122 140	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-298 052	-122 140	
Kokku rahavood	7 215	-10 102	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 987	23 089	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 215	-10 102	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 202	12 987	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	63 912	6 391	1 957 899	2 028 202
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	1 111 825	1 111 825
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	63 912	6 391	3 069 724	3 140 027
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	115 185	115 185
31.12.2012	63 912	6 391	3 184 909	3 255 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-803 942	-803 942
Makstud dividendid	0	0	-100 000	-100 000
Muud muutused omakapitalis	-12	0	12	0
31.12.2013	63 900	6 391	2 280 979	2 351 270

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Valdus 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

OÜ Astri Valdus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eorodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalust sidusettevõttes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused).

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse, pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpaberid (aktsiad), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ja antud laenu, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

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.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Õiglasel väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar, mööbel	2-4 aastat

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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasel 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. 2013. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2012. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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 nr. 11.

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)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	16 470	16 470	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	22 470	22 470	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 000	-6 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	113	113	0	0	4
Muud nõuded	1 408 674	1 408 674	0	0	6
Dividendinõuded	26 674	26 674	0	0	
Viitlaekumised	1 382 000	1 382 000	0	0	
Ettemaksed	625	625	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	625	625	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 425 882	1 425 882	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 114	14 114	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	17 114	17 114	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 000	-3 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	248	248	0	0	4
Muud nõuded	160 555	40 725	119 830	0	6
Laenunõuded	119 830	0	119 830	0	
Intressinõuded	8 051	8 051	0	0	
Dividendinõuded	32 674	32 674	0	0	
Ettemaksed	713	713	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	713	713	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	175 630	55 800	119 830	0	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	22 470	17 114
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 000	-3 000
Kokku nõuded ostjate vastu	16 470	14 114
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-3 000	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-3 000	-3 000
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-6 000	-3 000

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	68 248	0	41 666
Käibemaks	0	1 702	0	616
Üksikisiku tulumaks	0	53	0	53
Erisoodustuse tulumaks	0	68	0	68
Sotsiaalmaks	0	191	0	191
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	5
Ettemaksukonto jääk	113		248	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	113	70 267	248	42 599

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2011	2 556 466	2 556 466
Muud	88	88
31.12.2012	2 556 554	2 556 554
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	2 556 554	2 556 554
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	2 556 554	2 556 554
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 382 000	-1 382 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 174 554	-1 174 554
31.12.2013	0	0

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Dividendinõuded	26 674	26 674	0	0	0	EUR	2014.a.
Viitlaekumised	1 382 000	1 382 000	0	0	0	EUR	27.12.2014.a.
Kokku muud nõuded	1 408 674	1 408 674	0	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	119 830	0	119 830	0	3,0 %	EUR	2014.a.
Intressinõuded	8 051	8 051	0	0	0	EUR	2013.a.
Dividendinõuded	32 674	32 674	0	0	0	EUR	2013.a.
Kokku muud nõuded	160 555	40 725	119 830	0			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	1 672 570
Ostud ja parendused	98 478
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	29 784
Ümberklassifitseerimised	1 188
31.12.2012	1 802 020
Ostud ja parendused	21 812
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	203 980
31.12.2013	2 027 812

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	182 258	156 897
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 684	23 790

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Ettemaksed		
31.12.2011				
Soetusmaksumus	0	4 695	4 695	4 695
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	4 695	4 695	4 695
Ostud ja parendused	10 153	0	0	10 153
Muud ostud ja parendused	10 153	0	0	10 153
Amortisatsioonikulu	-784	0	0	-784
Ümberklassifitseerimised	0	-1 188	-1 188	-1 188
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	-1 188	-1 188	-1 188
31.12.2012				
Soetusmaksumus	10 153	3 507	3 507	13 660
Akumuleeritud kulum	-784	0	0	-784
Jääkmaksumus	9 369	3 507	3 507	12 876
Amortisatsioonikulu	-2 723	0	0	-2 723
31.12.2013				
Soetusmaksumus	10 153	3 507	3 507	13 660
Akumuleeritud kulum	-3 507	0	0	-3 507
Jääkmaksumus	6 646	3 507	3 507	10 153

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	8 921	11 055
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	8 914	9 248
1-5 aasta jooksul	2 217	11 851

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS	497 368	107 550	389 818	0	1,541 %	EUR	01.06.2018
Eraettevõte	288 840	0	288 840	0	3,0 %	EUR	23.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	786 208	107 550	678 658	0			
Laenukohustused kokku	786 208	107 550	678 658	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS	603 005	104 855	457 340	40 810	1,880 %	EUR	01.06.2018
Danske Bank AS	481 255	481 255	0	0	3,319 %	EUR	28.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	1 084 260	586 110	457 340	40 810			
Laenukohustused kokku	1 084 260	586 110	457 340	40 810			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitis) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31.12.2013.a. on 1 740 000 eurot, seisuga 31.12.2012.a. oli maksumus 1 610 000 eurot.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 801 973	2 516 078
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	479 006	668 831
Kokku tingimuslikud kohustused	2 280 979	3 184 909

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 703	12 703	0	0	
Võlad töövõtjatele	99	99	0	0	
Maksuvõlad	70 267	70 267	0	0	4
Muud võlad	257 621	876	256 745	0	
Intressivõlad	876	876	0	0	
Dividendivõlad	256 745	0	256 745	0	
Saadud ettemaksed	5 881	189	2 756	2 936	
Tulevaste perioodide tulud	189	189	0	0	
Muud saadud ettemaksed	5 692	0	2 756	2 936	
Kokku võlad ja ettemaksed	346 571	84 134	259 501	2 936	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 341	11 341	0	0	
Võlad töövõtjatele	99	99	0	0	
Maksuvõlad	42 599	42 599	0	0	4
Muud võlad	158 022	1 277	156 745	0	
Intressivõlad	1 154	1 154	0	0	
Dividendivõlad	156 745	0	156 745	0	
Muud viitvõlad	123	123	0	0	
Saadud ettemaksed	8 534	300	4 943	3 291	
Tulevaste perioodide tulud	300	300	0	0	
Muud saadud ettemaksed	8 234	0	4 943	3 291	
Kokku võlad ja ettemaksed	220 595	55 616	161 688	3 291	

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	63 900	63 912
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	183 052	157 030
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	183 052	157 030
Kokku müügitulu	183 052	157 030
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	182 258	156 897
Kaupade vahendamine	794	133
Kokku müügitulu	183 052	157 030

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	212 601	90 334
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 440	2 511
Muud	17	0
Kokku muud äritulud	215 058	92 845

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	1 534	1 534
Sotsiaalmaksud	1 789	1 789
Kokku tööjõukulud	3 323	3 323

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	8 621	60 550
Kokku muud ärikulud	8 621	60 550

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013		2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	26 582	0	0
Eesti	100 000	26 582	0	0
Kokku	100 000	26 582	0	0

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 408 698	289 526	160 557	123

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	16 995	1 382 000	106 000	225 830	288 840	0
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	15 722	0	5 000	158 200	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	1 534	1 534

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	03.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Valdus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Astri Valdus OÜ 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 lisasid. 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 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.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Astri Valdus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

04.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	04.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 084 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-803 942
Kokku	2 280 979
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 180 979
Kokku	2 280 979

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 084 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-803 942
Kokku	2 280 979
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 180 979
Kokku	2 280 979

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	182258	99.57%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	794	0.43%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aleg Kirs	35412172741	Eesti	16614 EUR
Eve Kirs	47409282724	Eesti	15336 EUR
Paul-Toomas Hage	34601182710	Eesti	15975 EUR
Ülo Hage	35206302725	Eesti	15975 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7425122
Faks	+372 7425111
E-posti aadress	astri@astri.ee