

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010
aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Muud nõuded	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Materiaalne põhivara	14
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Laenukohustused	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 15 Muud võlad	16
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 17 Osakapital	17
Lisa 18 Müügitulu	17
Lisa 19 Muud äritulud	17
Lisa 20 Tööjõukulud	17
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 22 Tulumaks	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Astri Valdus OÜ peamisteks tegevusaladeks majandusaastal oli kaubanduslike pindade üürimine ning kinnisvara arendustegevus.

2003. aastal soetati kinnisvarainvesteeringuna kaubanduskeskus "Tempo", mis asub Narva linnas aadressil Tallinna mnt. 52. Seoses globaalse majanduskriisi ja tarbimise vähenemisega olid 2010.a sunnitud nii mõnedki kauplused ennast sulgema. Aasta lõpu seisuga tegutses keskuses 22 kaubandus- ja teenindusettevõtet, suurimateks üürnikeks ruutmeetrite poolest olid Järva Tarbijate Ühistu ja Diivaniparadiis OÜ, Mööbliait OÜ ja Kodusus OÜ.

Ettevõtte eesmärgiks on koondada Tempo keskusesse võimalikult palju erinevaid mööblit ja sisustuskaupu müüvaid ettevõtteid ning kujundada keskusest mööblikeskus.

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.

2005. aastal soetati oluline osalus (42 % osakapitalist) OÜ-s FAMA Invest, mis asutati 2005. aastal, eesmärgiga arendada Narva kesklinna uus kaubandus- ja ärikeskus. Osaluse omandamist finantseeriti suuremas osas laenukapitali abil, laenuandjaks oli AS Danske Bank.

2006.a. septembris avati Narvas aadressil Tallinna mnt. 19c FAMA Keskuse 1. etapp. 2007.a. alustati FAMA Keskuse juurdeehitusega, mis valmis 2008.a. maikuuks.

2007.a. detsembrikuus soetati 5 %-ne osalus AS-is Astri, mille ostu finantseeriti omafinantseeringu ja ka Danske Bank AS Eesti filiaal poolt antud laenu abil.

Ettevõtte ei teinud aruandeaastal uurimis- ja arendustegevuslike väljaminekuid ning hetkel ei ole planeeritud nimetatud kulusid ka jooksvaks aruandeaastaks.

2011. aastal planeeritakse jätkata oma põhitegevust.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2010	2009
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	51,1	450,1
Ärimentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	8,6	430,7
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	49,2	45,3
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	50,8	53,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,1	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	170 160	254 925	2
Nõuded ja ettemaksed	781 171	986 895	3
Kokku käibevara	951 331	1 241 820	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	58 891 823	60 819 947	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 179 335	10 028 844	9
Materiaalne põhivara	54 870	54 870	10
Kokku põhivara	68 126 028	70 903 661	
Kokku varad	69 077 359	72 145 481	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 849 722	1 870 826	12
Võlad ja ettemaksed	5 374 702	12 559 929	13
Kokku lühiajalised kohustused	8 224 424	14 430 755	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	26 755 673	23 842 660	12
Võlad ja ettemaksed	104 658	99 754	13
Kokku pikaajalised kohustused	26 860 331	23 942 414	
Kokku kohustused	35 084 755	38 373 169	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	17
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 672 312	19 134 065	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 220 292	13 538 247	
Kokku omakapital	33 992 604	33 772 312	
Kokku kohustused ja omakapital	69 077 359	72 145 481	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 387 221	3 007 722	18
Muud äritulud	40 729	12 161 105	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-351 482	-387 961	
Mitmesugused tegevuskulud	-969 949	-925 251	
Tööjõukulud	-51 972	-51 972	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-849 509	-846 869	9
Muud ärikulud	0	-1 980	
Ärikasum (-kahjum)	205 038	12 954 794	
Finantstulud ja -kulud	1 057 786	695 098	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 262 824	13 649 892	
Tulumaks	-42 532	-111 645	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 220 292	13 538 247	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	205 038	12 954 794	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	849 509	846 869	9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-12 548 155	
Kokku korrigeerimised	849 509	-11 701 286	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	178 299	53 587	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	42 683	-33 124	
Makstud intressid	-582 747	-988 515	
Muud rahavood äritegevusest	-870	-862	
Kokku rahavood äritegevusest	691 912	284 594	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-52 809	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	3 859 655	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-7 604 500	-8 315 500	
Antud laenud	0	-3 954 000	
Antud laenude tagasimaksed	2 672 000	8 393 666	
Laekunud intressid	209 010	462 492	
Laekunud dividendid	890 000	840 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 833 490	1 233 504	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 718 164	3 777 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 826 255	-4 342 651	
Makstud dividendid	-840 000	-840 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	22 040	7 000	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-17 136	-132 262	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 056 813	-1 530 413	
Kokku rahavood	-84 765	-12 315	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	254 925	267 240	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-84 765	-12 315	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	170 160	254 925	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 000 000	100 000	20 394 065	21 494 065
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	13 538 247	13 538 247
Makstud dividendid	0	0	-1 260 000	-1 260 000
31.12.2009	1 000 000	100 000	32 672 312	33 772 312
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 220 292	1 220 292
Makstud dividendid	0	0	-1 000 000	-1 000 000
31.12.2010	1 000 000	100 000	32 892 604	33 992 604

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Valdus 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

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 laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle ettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtja omab sidusettevõtjas 20 % kuni 50 % hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringut sidusettevõtjasse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtja osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel).

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

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Ehitisele rakendatav amortisatsioonimäär on 5 %. Maad ei amortiseerita.

Laenukasutuse kulutused (intressid), mis on seotud investeeringu objekti ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara kasutusvalmidusse viimiseks. Muid kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna. Hilisemad kulutused lisatakse investeeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu. Muud hilisemad kulutused (remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000 krooni

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 kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvustus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvustades 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.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2010. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2009. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt 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. 16.

Seotud osapooled

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

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	471	77 857
Arvelduskontod	169 689	177 068
Kokku raha	170 160	254 925

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	291 566	359 103	4
Ostjatelt laekumata arved	389 598	534 450	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-98 032	-175 347	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 839	6 058	14
Muud nõuded	343 731	371 156	8
Intressinõuded	43 731	171 156	
Dividendinõuded	300 000	200 000	
Ettemaksed	144 035	250 578	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	781 171	986 895	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	389 598	534 450	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-98 032	-175 347	
Kokku nõuded ostjate vastu	291 566	359 103	3
	2010	2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-175 347	-32 194	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	11 941	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-98 032	-175 347	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	175 347	20 253	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-98 032	-175 347	

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18 221 823	17 477 947	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	40 000 000	40 000 000	7
Pikaajalised nõuded	670 000	3 342 000	
Laenunõuded	670 000	3 342 000	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	58 891 823	60 819 947	

Ettevõtte pikaajaline laenunõue summas 670 000 krooni on Eesti kroonides intressimääraga 3 % aastas ja tagastamise lõpptähtaeg saabub 2012. aastal.

Seisuga 31.12.2009 laenunõuete (alusvaluuta Eesti kroon) intressimäär oli 5 % aastas. Laenude tagastamise lõpptähtaeg 2012. aastal.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
FAMA Invest OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	42	42

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
FAMA Invest OÜ	17 477 947	-840 000	1 583 876	18 221 823
Kokku:	17 477 947	-840 000	1 583 876	18 221 823

Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2008	40 000 000	40 000 000
31.12.2009	40 000 000	40 000 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	40 000 000	40 000 000
31.12.2010	40 000 000	40 000 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	40 000 000	40 000 000

Lisa 8 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	43 731	43 731	0	0
Dividendinõuded	300 000	300 000	0	0
Kokku muud nõuded	343 731	343 731	0	0

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	171 156	171 156	0	0
Dividendinõuded	200 000	200 000	0	0
Kokku muud nõuded	371 156	371 156	0	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 629 550	16 937 377	18 566 927
Akumuleeritud kulum	0	-6 600 023	-6 600 023
Jääkmaksumus	1 629 550	10 337 354	11 966 904
Ostud ja parendused	0	52 809	52 809
Müügid	-1 144 000	0	-1 144 000
Amortisatsioonikulu	0	-846 869	-846 869
31.12.2009			
Soetusmaksumus	485 550	16 990 186	17 475 736
Akumuleeritud kulum	0	-7 446 892	-7 446 892
Jääkmaksumus	485 550	9 543 294	10 028 844
Amortisatsioonikulu	0	-849 509	-849 509
31.12.2010			
Soetusmaksumus	485 550	16 990 186	17 475 736
Akumuleeritud kulum	0	-8 296 401	-8 296 401
Jääkmaksumus	485 550	8 693 785	9 179 335

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 387 221	3 005 627
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	351 482	385 866
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	13 692 155

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	54 870	54 870	54 870
Jääkmaksumus	54 870	54 870	54 870
31.12.2009			
Soetusmaksumus	54 870	54 870	54 870
Jääkmaksumus	54 870	54 870	54 870
31.12.2010			
Jääkmaksumus	54 870	54 870	54 870

Lisa 11 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	264 860	266 478
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	231 985	264 860
1-5 aasta jooksul	68 997	328 692

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Pank AS	12 546 731	1 539 722	6 557 196	4 449 813	2,507 %	EUR	01.06.2018
Danske Pank AS	9 170 000	1 310 000	7 860 000	0	2,943 %	EUR	28.12.2012
Muu laen	7 888 664	0	0	7 888 664	3 %	EEK	20.11.2016
Pikaajalised laenud kokku	29 605 395	2 849 722	14 417 196	12 338 477			
Laenukohustused kokku	29 605 395	2 849 722	14 417 196	12 338 477			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Pank AS	14 062 986	1 510 826	6 415 191	6 136 969	2,349 %	EUR	01.06.2018
Danske Pank AS	10 480 000	360 000	10 120 000	0	2,691 %	EUR	28.12.2012
Muu laen	1 170 500	0	1 170 500	0	4 %	EEK	20.11.2011
Pikaajalised laenud kokku	25 713 486	1 870 826	17 705 691	6 136 969			
Laenukohustused kokku	25 713 486	1 870 826	17 705 691	6 136 969			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	364 050	8 693 785	9 057 835
31.12.2009	364 050	9 543 294	9 907 344

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	197 919	164 944	
Võlad töövõtjatele	1 564	2 000	
Maksuvõlad	201 194	148 437	14
Muud võlad	5 078 683	12 344 302	15
Intressivõlad	212 025	37 967	
Dividendivõlad	682 000	522 000	
Muud viitvõlad	0	81	
Muud võlad	4 184 658	11 784 254	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 479 360	12 659 683	

Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	181 291	0	138 759
Käibemaks	0	14 993	0	5 204
Üksikisiku tulumaks	0	836	0	420
Erisoodustuse tulumaks	0	1 063	0	1 063
Sotsiaalmaks	0	2 991	0	2 991
Kohustuslik kogumispension	0	20	0	0
Ettemaksukonto jääk	1 839		6 058	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 839	201 194	6 058	148 437

Lisa 15 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	212 025	212 025	0	0
Dividendivõlad	682 000	682 000	0	0
Muud võlad	4 184 658	4 080 000	104 658	0
Kokku muud võlad	5 078 683	4 974 025	104 658	0

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	37 967	37 967	0	0
Dividendivõlad	522 000	522 000	0	0
Muud viitvõlad	81	81	0	0
Muud võlad	11 784 254	11 684 500	99 754	0
Kokku muud võlad	12 344 302	12 244 548	99 754	0

OÜ Astri Valdus on soetanud aktsiad (pikaajalise finantsinvesteeringuna), millest seisuga 31.12.2010 on tasumata 4 080 000 krooni (31.12.2009: 11 684 500 krooni). Võla tasumise lõpptähtaeg on 10.12.2011.a.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	25 985 157	25 811 126
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 907 447	6 861 186
Kokku tingimuslikud kohustused	32 892 604	32 672 312

Lisa 17 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	1 000 000	1 000 000
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 18 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 387 221	3 007 722
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 387 221	3 007 722
Kokku müügitulu	2 387 221	3 007 722
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Mitteeluruumideüürileandmine	2 387 221	3 005 627
Kaupade vahendamine	0	2 095
Kokku müügitulu	2 387 221	3 007 722

Lisa 19 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	12 092 716
Trahvid, viivised ja hüvitised	40 729	68 389
Kokku muud äritulud	40 729	12 161 105

Lisa 20 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	24 000	24 000
Sotsiaalmaksud	27 972	27 972
Kokku tööjõukulud	51 972	51 972

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 583 876	1 185 773
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	150 000	200 000
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	150 000	200 000
Intressitulud	81 585	255 002
Intressitulu hoiustelt	576	22 336
Intressitulu laenudelt	81 009	232 666
Intressikulud	-756 805	-936 185
Intressikulu laenudelt	-756 805	-936 185
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-870	-862
Muud finantstulud ja -kulud	0	-8 630
Kokku finantstulud ja -kulud	1 057 786	695 098

Lisa 22 Tulumaks

(kroonides)

Tulumaksukulu komponendid	2010		2009	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 000 000	-42 532	1 260 000	-111 645
Kokku	1 000 000	-42 532	1 260 000	-111 645

2010. aastal väljakuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaksukulu on vähendatud sidusettevõttelt saadud dividendidelt arvutatud 21/79 suuruse osa võrra summas 223 291 krooni.

2009. aastal kuulutati omanikele välja dividendid summas 1 260 000 krooni. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 111 645 krooni, kuna dividendide väljamaksmisel tasumisele kuuluvat tulumaksu vähendati sidusettevõttelt saadud dividendidelt arvutatud 21/79 suuruse osa võrra.

Lisa 23 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	713 731	8 074 155	1 783 451	1 176 957

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	241 792	0	252 367	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	24 000	24 000

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Nõukogu liikmele on aruandeperioodil arvestatud tasusid summas 24 000 krooni (2009: 24 000 krooni).

Aruande digitaalallkirjad

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	30.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Valdus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Astri Valdus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

30.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 672 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 220 292
Kokku	32 892 604
Jaotamine	
Dividendideks	2 190 524
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 702 080
Kokku	32 892 604

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 672 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 220 292
Kokku	32 892 604
Jaotamine	
Dividendideks	2 190 524
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 702 080
Kokku	32 892 604

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2387221	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eve Kirs	47409282724	Eesti	238100 EEK
Aleg Kirs	35412172741	Eesti	261900 EEK
Ülo Hage	35206302725	Eesti	250000 EEK
Sven Mening	36512282726	Eesti	250000 EEK

Sidevahendid

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