

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2009
Aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

Ärinimi : Astri Valdus OÜ

Registrikood: 10831469

Tänav a nimi, maja number: Viljandi mnt 13

Linn: Tartu

Postisihtnumber: 50412

Maakond: Tartu

Telefon: +372 742 5122

Faks: +372 742 5111

e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 8 Muud nõuded	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Laenukohustused	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 14 Muud võlad	17
Lisa 15 Kasutusrent	17
Lisa 16 Osakapital	17
Lisa 17 Müügitulu	18
Lisa 18 Muud äritulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 21 Tulumaks	19
Lisa 22 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 23 Seotud osapooled	20

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 majanduskriisiga ja tarbimise vähenemisega olid 2009.a sunnitud mõned kauplused ennast sulgema. Keskuses tegutses aasta lõpu seisuga 22 kaubandus- ja teenindusettevõtet, suurimateks üürnikeks ruutmeetrite poolest olid Järva Tarbijate Ühistu ja Diivaniparadiis OÜ.

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

2009.a. müüdi Tartu linnas Aruküla tee 30 asuv kinnistu, kuhu algselt planeeriti kujundada elamukvartal. Samas kuuluvad jätkuvalt ettevõtte omandisse 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 Sampo Pank.

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.

2010. aastal tegeleb ettevõtte jätkuvalt enda kinnisvara üürileandmisega ja kinnisvaraarendusega.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2009	2008
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	450,1	58,7
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	430,7	31,5
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	45,3	27,5
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	53,2	72,5
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,1	0,4

.....

Juhatuse liige

(Tarmo Kleimann)

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ ASTRI VALDUS tegevjuhina vastutan käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Astri Valdus 31.12.2009 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2009-31.12.2009 majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, 23.03.2010, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ Astri Valdus tegutseb jätkuvalt.

.....

Juhatuse liige

(Tarmo Kleimann)

Tartus, 23. märts 2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	254 925	267 240	2
Nõuded ja ettemaksed	986 895	4 655 534	3
Kokku käibevara	1 241 820	4 922 774	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	60 819 947	61 314 908	5
Kinnisvarainvesteeringud	10 028 844	11 966 904	9
Materiaalne põhivara	54 870	54 870	10
Kokku põhivara	70 903 661	73 336 682	
Kokku varad	72 145 481	78 259 456	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 870 826	1 712 812	11
Võlad ja ettemaksed	12 559 929	10 261 738	12
Kokku lühiajalised kohustused	14 430 755	11 974 550	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	23 842 660	24 565 825	11
Võlad ja ettemaksed	99 754	20 225 016	12
Kokku pikaajalised kohustused	23 942 414	44 790 841	
Kokku kohustused	38 373 169	56 765 391	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	16
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 134 065	18 612 038	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 538 247	1 782 027	
Kokku omakapital	33 772 312	21 494 065	
Kokku kohustused ja omakapital	72 145 481	78 259 456	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 007 722	3 034 382	17
Muud äritulud	12 161 105	5 049	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-387 961	-432 656	
Mitmesugused tegevuskulud	-925 251	-780 164	
Tööjõukulud	-51 972	-41 952	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-846 869	-829 784	9
Muud ärikulud	-1 980	0	
Ärikasum (-kahjum)	12 954 794	954 875	
Finantstulud ja -kulud	695 098	771 329	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 649 892	1 726 204	
Tulumaks	-111 645	55 823	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 538 247	1 782 027	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12 954 794	954 875	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	846 869	829 784	9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-12 548 155	0	
Kokku korrigeerimised	-11 701 286	829 784	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	53 587	265 438	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-33 124	9 857 278	
Makstud intressid	-988 515	-1 997 286	
Muud rahavood äritegevusest	-862	-723	
Kokku rahavood äritegevusest	284 594	9 909 366	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-52 809	-706 512	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 859 655	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-8 315 500	0	
Antud laenud	-3 954 000	-3 749 909	
Antud laenude tagasimaksed	8 393 666	1 124 000	
Laekunud intressid	462 492	206 481	
Laekunud dividendid	840 000	716 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 233 504	-2 409 940	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 777 500	3 322 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 342 651	-10 764 026	
Makstud dividendid	-840 000	-210 000	16
Muud laekumised finantseerimistegevusest	7 000	77 380	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-132 262	-63 340	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 530 413	-7 637 986	
Kokku rahavood	-12 315	-138 560	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	267 240	405 800	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 315	-138 560	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	254 925	267 240	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	1 000 000	100 000	18 612 038	19 712 038
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 782 027	1 782 027
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Valdus 2009. 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 alljärgnevates 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 õiglasest 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 õiglasest 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 kuuluvas 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. 2009. aastal on dividendidena jaotatud

kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2008. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide 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 lisa nr. 22.

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 väärtusel. 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)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	77 857	65 754
Arvelduskontod	177 068	201 486
Kokku raha	254 925	267 240

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	359 103	282 719	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 058	29 079	13
Muud nõuded	371 156	3 986 208	8
Ettemaksed	250 578	357 528	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	986 895	4 655 534	

Kõik ettevõtte nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	534 450	314 913	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-175 347	-32 194	
Kokku nõuded ostjate vastu	359 103	282 719	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-32 194	-13 879	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	11 941	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-175 347	-32 194	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	20 253	13 879	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-175 347	-32 194	

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	17 477 947	17 132 174	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	40 000 000	40 000 000	7
Pikaajalised nõuded	3 342 000	4 182 734	8
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	60 819 947	61 314 908	

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
FAMInvestOÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	42	42

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
FAMInvestOÜ	17 132 174	-840 000	1 185 773	17 477 947
Kokku:	17 132 174	-840 000	1 185 773	17 477 947

Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2007	40 000 000	40 000 000
31.12.2008	40 000 000	40 000 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	40 000 000	40 000 000
31.12.2009	40 000 000	40 000 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	40 000 000	40 000 000

Lisa 8 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	3 342 000	0	3 342 000	0
Intressinõuded	171 156	171 156	0	0
Dividendinõuded	200 000	200 000	0	0
Kokku muud nõuded	3 713 156	371 156	3 342 000	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	7 781 666	3 598 932	4 182 734	0
Intressinõuded	387 276	387 276	0	0
Kokku muud nõuded	8 168 942	3 986 208	4 182 734	0

Ettevõtte pikaajalised laenunõuded on Eesti kroonides.

Laenude intressimäär on 5 % aastas.

Laenude tagastamise tähtaeg: summas 2 342 000 krooni 2011. aastal,
summas 1 000 000 krooni 2012. aastal.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	1 529 550	16 330 865	17 860 415
Akumuleeritud kulum	0	-5 770 239	-5 770 239
Jääkmaksumus	1 529 550	10 560 626	12 090 176
Ostud ja parendused	100 000	606 512	706 512
Amortisatsioonikulu	0	-829 784	-829 784
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

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 005 627	3 030 893
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	385 866	429 167
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	13 692 155	0

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
	Ettemaksed		
31.12.2007			
Soetusmaksumus	54 870	54 870	54 870
Jääkmaksumus	54 870	54 870	54 870
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

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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
Danske Pank AS	10 480 000	360 000	10 120 000	0
Muu laen	1 170 500	0	1 170 500	0
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
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Danske Pank AS	15 438 637	1 352 812	6 118 162	7 967 663
Danske Pank AS	10 840 000	360 000	10 480 000	0
Pikaajalised laenud kokku	26 278 637	1 712 812	16 598 162	7 967 663
Laenukohustused kokku	26 278 637	1 712 812	16 598 162	7 967 663

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	364 050	9 543 294	9 907 344
31.12.2008	364 050	10 337 354	10 701 404

Investeeringislaenu pangalt on fikseeritud eurodes, muu laen Eesti kroonides.

Laenukohustuste intressimäärad ja tagasimakse lõpptähtajad:

laen summas 14 062 986 krooni: intressimäär 2,349 %, lõpptähtaeg 01.06.2018;

laen summas 10 480 000 krooni: intressimäär 2,691 %, lõpptähtaeg 28.12.2012;

laen summas 1 170 500 krooni: intressimäär 4 %, lõpptähtaeg 20.11.2011.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	164 944	204 606	
Võlad töövõtjatele	2 000	2 000	
Maksuvõlad	148 437	30 254	13
Muud võlad	12 344 302	20 417 394	14
Saadud ettemaksed	0	9 832 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 659 683	30 486 754	

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	138 759	0	27 114
Käibemaks	0	5 204	21 881	0
Üksikisiku tulumaks	0	420	0	412
Erisoodustuse tulumaks	0	1 063	0	532
Sotsiaalmaks	0	2 991	0	2 156
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	40
Ettemaksukonto jääk	6 058		7 198	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 058	148 437	29 079	30 254

Lisa 14 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	37 967	37 967	0	0	
Muud viitvõlad	81	81	0	0	
Muud võlad	12 306 254	12 206 500	99 754	0	
Kokku muud võlad	12 344 302	12 244 548	99 754	0	14

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	90 297	90 297	0	0	
Muud viitvõlad	81	81	0	0	
Muud võlad	20 327 016	102 000	20 225 016	0	
Kokku muud võlad	20 417 394	192 378	20 225 016	0	14

OÜ Astri Valdus on soetanud aktsiad (pikaajalise finantsinvesteeringuna). Tasumata osa summas 11 684 500 krooni maksetähtaeg saabub 05. mail 2010.a.

Lisa 15 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	266 478	268 060
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	264 860	266 478
1-5 aasta jooksul	328 692	593 552

Kasutusrendilepingu alusvaluutaks on Eesti kroon. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Lisa 16 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	1 000 000	1 000 000
Osade arv (tk)	3	3

2009. aastal kuulutati välja dividendid summas 1 260 000 krooni. Osanikele maksti välja dividende summas 840 000 krooni.

2008. aastal omanikele dividende välja ei kuulutatud, kuid maksti välja varem väljakuulutatud dividendid summas 210 000 krooni.

Dividendide maksmisega 2009. ja ka 2008. aastal ei kaasnenud tulumaksud kohustust, kuna ettevõtja sai väljamakse aluseks oleva dividendi

sidusettevõtjalt.

Lisa 17 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 007 722	3 034 382
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 007 722	3 034 382
Kokku müügitulu	3 007 722	3 034 382
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Mitteeluruumideüürileandmine	3 005 627	3 030 893
Kaupade vahendamine	2 095	3 489
Kokku müügitulu	3 007 722	3 034 382

Lisa 18 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	12 092 716	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	68 389	5 049
Kokku muud äritulud	12 161 105	5 049

Lisa 19 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	24 000	24 000
Sotsiaalmaksud	27 972	17 952
Kokku tööjõukulud	51 972	41 952

Aruandeaastal nii nagu ka 2008. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Nõukogu liikmele arvestati 2009. aastal tasu koos sotsiaalmaksuga summas 31 920 krooni (2008: 31 920 krooni).

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 185 773	2 018 369
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	200 000	506 000
Intressitulud	255 002	242 268
Intressikulud	-936 185	-1 994 585
Intressikulu laenudelt	-936 185	-1 994 585
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-862	-723
Muud finantstulud ja -kulud	-8 630	0
Kokku finantstulud ja -kulud	695 098	771 329

Lisa 21 Tulumaks

(kroonides)

Tulumaksukulu komponendid	Maksustav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 260 000	111 645
Kokku	1 260 000	111 645

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

Lisa 22 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 32 672 312 (31. detsember 2008: 20 394 065) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (ka kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt, millest on võimalik saada teatud tingimustel maksuvabastus edasijaotatavate dividendide osas. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 25 811 126 (31. detsember 2008: 16 111 311) krooni ning dividendide maksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 6 861 186 (seisuga 31. detsember 2008: 4 282 754) krooni.

OÜ Astri Valdus garanteerib sidusettevõtja poolt ärihoone ehitamise finantseerimiseks võetud laenu garantiisummades 6 300 000 krooni ja 2 940 000 krooni. (Laenujääk seisuga 31. detsember 2009.a. on 165 618 139 krooni). Laenu tagasimaksmise lõpptähtaeg on 2015. aastal. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmanda osapoole laenuga tõenäoliselt kulutusi, kuna sidusettevõtja suudab ise oma kohustusi täita.

Lisa 23 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 783 451	1 176 957	6 464 448	2 487

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Sidusettevõtjad	0	0	0	2 966
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	416 235	283 534	156 704	267 481

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	24 000	24 000

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Nõukogu liikmele on aruandeperioodil arvestatud tasusid summas 24 000 krooni (2008: 24 000 krooni).

Aruande digitaalallkirjad

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	29.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Valdus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Astri Valdus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, 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 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Astri Valdus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

30.06.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 134 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 538 247
Kokku	32 672 312
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 672 312
Kokku	32 672 312

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 134 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 538 247
Kokku	32 672 312
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 672 312
Kokku	32 672 312

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3005627	99.93%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	2095	0.07%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülo Hage	35206302725	Eesti	250000 EEK
Sven Mening	36512282726	Eesti	250000 EEK
Aleg Kirs	35412172741	Eesti	500000 EEK

Sidevahendid

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