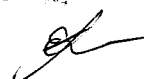


TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30.06.2008

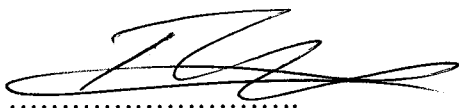
2406 86738



OÜ ASTRI VALDUS

2007.a. majandusaasta aruanne

Juriidiline aadress	Viljandi mnt 13 50412 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri kood	10831469
Telefon	372 742 5122
Faks	372 742 5111
E-mail	astri@astri.ee
Põhitegevusala	üüriteenuse osutamine, kinnisvaraarendus
Aruandeaasta algus	01. jaanuar 2007
Aruandeaasta lõpp	31. detsember 2007



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 5 Sidusettevõtted	14
Lisa 6 Muud aktsiad	15
Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalne põhivara	16
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Laenukohustused	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Muud võlad	17
Lisa 14 Maksud	18
Lisa 15 Omakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Laenude tagatised ja panditud varad	19
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused	19
Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	21
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	22
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele	23



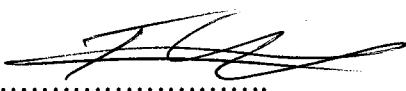
Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Astri Valdus peamiseks tegevusalaks on kaubanduspinna üüriteenuse osutamine. Ettevõttele kuuluvad kinnisvaraobjektid Narvas ja Tartus.

OÜ Astri Valdus omanikud on eraisikud.

Juriidiline aadress:	Viljandi mnt.13 50412 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri nr.:	10831469
Telefon:	372 742 5122
Faks:	372 742 5111
E-mail:	astri@astri.ee
Audiitor:	OÜ E-Audit



.....
Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

TEGEVUSARUANNE

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

2003. aastal kinnisvarainvesteeringuna soetatud kaubanduskeskus Tempo, mis asub Narva linnas, töötas planeeritult. Keskuses tegutses aasta lõpu seisuga 27 kaubandus- ja teenindusettevõtet, suurimateks üürnikeks ruutmeetrite poolest olid Järva Tarbijate Ühistu, Diivaniparadiis OÜ, Glasmir OÜ, Ardise Sport OÜ.

2007. aastal vahetusid keskuses mõned üürnikud. Uuteks üürnikeks on Glasmir OÜ, Tamsi Kaubandus OÜ, Hiilgus OÜ ja Idavalgus OÜ.

2007.a. alustati projekteerimis- ja ettevalmistustöid keskuse Tallinna mnt. poolse välisfassaadi ümberehituseks. 2008.a. on plaanis teostada keskuse väikesemahuline laiendamine koos esifassaadi rekonstrueerimisega.

2007. aastal jätkati tegevust Tartu linnas Aruküla teel asuvate kinnistute detailplaneeringuga, kuhu planeeritakse kujundada elamukvartal.

2005. aastal soetati oluline osalus (42 %) OÜ-s FAMA Invest, mis asutati 2005. aastal eesmärgiga arendada Narva kesklinna uus kaubandus- ja ärikeskus. 2006.a. septembris avati FAMA Keskuse 1. etapp. 2007. aastal alustati FAMA Keskuse juurdeehitusega, mis on plaanitud lõpule viia 2008.a. maikuuks.

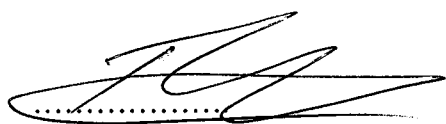
2007. aastal soetati osalus (5 %) AS-is Astri. Aktsiate ostuhinna osaliseks finantseerimiseks sõlmiti laenuleping AS-ga SAMPO Pank.

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

Majandusaastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud.
Nõukogu liikmele arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga oli 28 293 krooni.
Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2007	2006
Puhaskasumimarginal (%)	Puhaskasum / müügitulu	34,8	28,3
Ärikasumimarginal (%)	Ärikasum / müügitulu	43,9	45,8
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	26,5	50,7
Lühiajalise võlgnevuse katekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,6	2,7



Juhatusel liige
(Tarmo Kleimann)

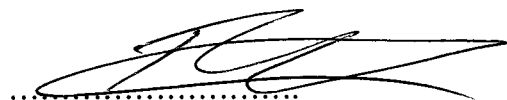
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 20 toodud OÜ Astri Valdus 2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 06.03.2008, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ Astri Valdus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Juhatus liige
(Tarmo Kleimann)

Tartus, 06. märts 2008

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	405 800	1 234 939
Nõuded ja ettemaksed	3	4 734 010	2 656 327
Käibevara kokku		5 139 810	3 891 266
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	57 031 805	19 293 300
Kinnisvarainvesteeringud	8	12 090 176	13 396 646
Materiaalne põhivara	9	54 870	84 745
Põhivara kokku		69 176 851	32 774 691
VARAD KOKKU		74 316 661	36 665 957

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	11	7 267 335	1 165 951
Võlad ja ettemaksed	12	892 384	253 686
Lühiajalised kohustused kokku		8 159 719	1 419 637

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	11	26 253 328	16 578 455
Muud pikaajalised võlad	13	20 191 576	93 360
Pikaajalised kohustused kokku		46 444 904	16 671 815

KOHUSTUSED KOKKU

	54 604 623	18 091 452
--	-------------------	-------------------

Omakapital

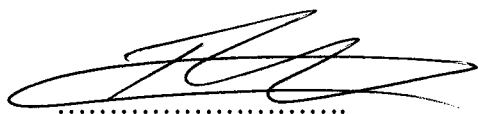
Osakapital	15	1 000 000	1 000 000
Kohustuslik reservkapital		100 000	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		17 162 505	16 484 080
Aruandeaasta kasum		1 449 533	990 425

OMAKAPITAL KOKKU

	19 712 038	18 574 505
--	-------------------	-------------------

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

	74 316 661	36 665 957
--	-------------------	-------------------



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>T.R.</u> Kuupäev/date <u>2.06.08</u> E-Audit OÜ, Tartu

Kasumiaruanne

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	16	4 167 642	3 498 370
Muud äritulud		11 520	59 125
Kaup, toore, materjal ja teenused		-283 306	-366 818
Mitmesugused tegevuskulud		-723 519	-230 611
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-21 273	-38 005
Sotsiaalmaks		-15 480	-12 656
Tööjõu kulud kokku		-36 753	-50 661
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	-1 306 470	-1 306 469
Ärikasum		1 829 114	1 602 936
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt sidusettevõtetesse	5	323 505	0
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajal. finantsinvesteringutelt		123 227	132 933
Intressikulud		-925 590	-815 594
Kasum(-kahjum) valuutakursi muutustest		-765	-761
Muud finantstulud ja -kulud		182 979	70 911
Finantstulud ja -kulud kokku		-296 644	-612 511
Kasum enne tulumaksustamist		1 532 470	990 425
Tulumaks	15	-82 937	0
Aruandeaasta puhaskasum		1 449 533	990 425

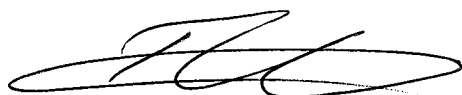


Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials T.R.
 Kuupäev/date 2.06.08
 E-Audit OÜ, Tartu

Rahavoogude aruanne (alustades ärikasumist)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 829 114	1 602 936
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	1 306 470	1 306 469
Muu äritulu		-11 519	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-608 517	-91 235
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		15 312	-3 932
Makstud intressid		-901 810	-806 510
Makstud muu finantskulu		-38 100	0
Kokku rahavood äritegevusest		1 590 950	2 007 728
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	9	-54 870	-84 745
Antud laenud		-8 205 000	-13 263 940
Antud laenude tagasimaksed		9 609 843	12 124 940
Saadud intressid		111 153	163 449
Finantsinvesteeringu müük		0	800 000
Tasutud finantsinvesteeringu eest		-20 000 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-18 538 874	-260 296
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		4 532 000	120 000
Saadud laenude tagasimaksed		-105 000	-120 000
Saadud pikaajaline pangalaen		12 700 000	0
Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed		-1 151 508	-1 154 158
Saadud tagatisrahad		143 293	76 967
Tagatisrahade tagasimaksed		0	-88 575
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		16 118 785	-1 165 766
Rahavood kokku		-829 139	581 666
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	1 234 939	653 273
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-829 139	581 666
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	405 800	1 234 939



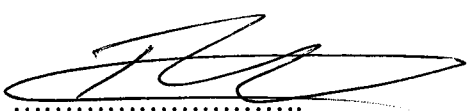
Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>T.R.</u> Kuupäev/date <u>2.06.08</u> E-Audit OÜ, Tartu

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	1 000 000	100 000	16 484 080	17 584 080
2006.a. puhaskasum	0	0	990 425	990 425
Saldo seisuga 31.12.2006	1 000 000	100 000	17 474 505	18 574 505
Dividendide väljakuulutamise	0	0	-312 000	-312 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	1 449 533	1 449 533
Saldo seisuga 31.12.2007	1 000 000	100 000	18 612 038	19 712 038

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 15.



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>T.K.</u>
Kirjutäht/initials	<u>2.06.08</u>
E-Audit OÜ, Tartu	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Astri Valdus 2007. 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.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Nõuded ostjate vastu

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 väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

D. Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20 % kuni 50 % hääleõiguslikest osadest.

.....
Juhatuses liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed/initials	
Kuupäev/date	2.06.08
E. Andri OÜ	

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtte omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel).

E. Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad ja osad). Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse aktsiad ja osad, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse).

Aktsiaid ja osasid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

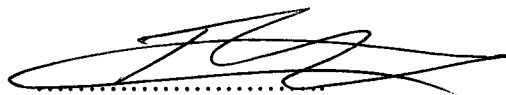
Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Ehitisele rakendatav amortisatsioonimäär on 8 %. Maad ei amortiseerita.

Laenukasutuse kulutused (intressid), mis on seotud investeeringu objekti ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara kasutusvalmidusse viimiseks. Muud 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.

G. Materiaalne 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.



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	T.R.
Kuupäev/date	2.06.08
E-Audit OÜ, Tartu	

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.

H. Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

I. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31.12.2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt.

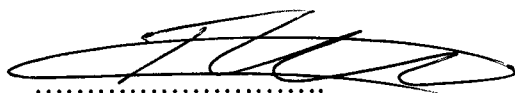
Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

J. Tulude arvestus

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.

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



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initialid/initials	T.R.
Kuupäev/date	2.06.08
E-Audit OÜ, Tartu	

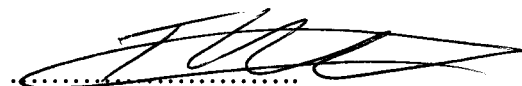
K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed kohustused (rahas tasutavad laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

L Kohustuslik reservkapital

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



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials T.R.
Kuupäev/date 2.06.08
E-AUR OÜ, Tartu

Lisa 2 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Raha kassas	66 386	65 384
Pangakontod	339 414	1 169 555
Raha kokku	405 800	1 234 939

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	470 751	268 382
<i>s.h. Ostjatelt laekumata arved</i>	484 630	268 382
<i>s.h. Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	-13 879	0
Muud lühiajalised nõuded	3 799 246	2 385 936
<i>s.h. Intressid</i>	351 489	118 336
<i>s.h. Muud nõuded (lisa 7)</i>	3 447 757	2 267 600
Ettemaksed teenuste eest	464 013	2 009
Nõuded ja ettemaksed kokku	4 734 010	2 656 327

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

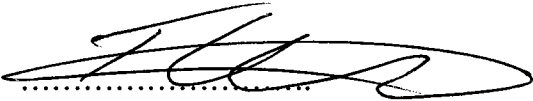
	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtjate osad (lisa 5)	15 323 805	15 000 300
Muud aktsiad (lisa 6)	40 000 000	0
Pikaajalised nõuded (lisa 7)	1 708 000	4 293 000
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	57 031 805	19 293 300

Lisa 5 Sidusettevõtted

OÜ Astri Valdus omas 2007. aastal osalust sidusettevõttes:

	OÜ FAMA Invest
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvarahaldus

Osaluse % aasta alguses	42
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	15 000 300
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	15 000 300
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	323 505
Osaluse % aasta lõpus	42
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	15 323 805
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	15 323 805


 Juhatuse liige
 (Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials T.R.
 Kuupäev/date 2.06.08
 E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 6 Muud aktsiad

OÜ Astri Valdus soetas 2007. aastal osaluse AS-s Astri.

Pikaajaline finantsinvesteering:

	2007	2006
Aktsiad (õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav)	40 000 000	0
Korrigeeritud soetusmaksumuses kokku	40 000 000	0

Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

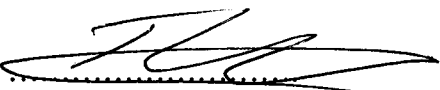
	Saldo	Tagasi maksta		Tagasimakse	Intressi-
	31.12.2007	12 kuu	1 – 5 aasta	tähtaeg	määr
		jooksul	jooksul		
Lühiajaline laen	1 695 000	1 695 000	0	31.12.2008	5 %
Lühiajalised laenud (lisa 19)	1 752 757	1 752 757	0	2008	5 %
Pikaajalised laenud (lisa 19)	1 708 000	0	1 708 000	2009	5 %
Kokku	5 155 757	3 447 757	1 708 000		

	Saldo	Tagasi maksta		Tagasimakse	Intressi-
	31.12.2006	12 kuu	1 – 5 aasta	tähtaeg	määr
		jooksul	jooksul		
Lühiajalised laenud	2 267 600	2 267 600	0	2007	3 %
Pikaajalised laenud (lisa 19)	4 293 000	0	4 293 000	2009	3 %
Kokku	6 560 600	2 267 600	4 293 000		

Kõik nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringult teenitud üüritulu	3 662 697	3 487 872
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	-283 306	-366 818
Netotulu kinnisvarainvesteeringu üürimisest	3 379 391	3 121 054


Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials J.R.
Kuupäev/date 2.06.08
E-Audit OÜ, Tartu

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2005	14 703 115
Amortisatsioonikulu	-1 306 469
Saldo 31.12.2006	13 396 646
Amortisatsioonikulu	-1 306 470
Saldo 31.12.2007	12 090 176

Ettevõtte kohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute objektide kohta on toodud informatsioon lisas 17.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

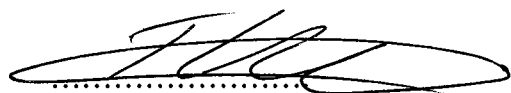
	Ettemaksed	Kokku
2006.a. toimunud muutused		
Ostud perioodi jooksul	84 745	84 745
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	84 745	84 745
Jääkmaksumus	84 745	84 745
2007.a. toimunud muutused		
Ostude tühistamine	-84 745	-84 745
Ostud perioodi jooksul	54 870	54 870
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	54 870	54 870
Jääkmaksumus	54 870	54 870

Lisa 10 Kasutusrent

OÜ Astri Valdus on 2007. aastal võtnud kasutusrendile sõiduauto.

	31.12.2007	31.12.2006
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul:	731 673	0
Järgmiste perioodide kasutusrendi maksed:	1 064 777	0
s.h. kuni 1 aasta	268 060	0
1-5 aastat	796 717	0

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



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	T.R.
Kuupäev/date	2.06.08
E-Audit OÜ, Tartu	

Lisa 11 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenud	29 293 663	3 040 335	15 778 331	10 474 997		
<i>s.h. AS Sampo Pank</i>	12 700 000	1 860 000	10 840 000	0	28.12.2012	6,481 %
<i>s.h. AS Sampo Pank</i>	16 593 663	1 180 335	4 938 331	10 474 997	01.06.2018	5,566 %
Lühiajaline laen	1 727 000	1 727 000	0	0	2008	5,0 %
Lühiajalised laenud (lisa 19)	2 500 000	2 500 000	0	0	2008	5,0 %
Kokku	33 520 663	7 267 335	15 778 331	10 474 997		

	Saldo 31.12.2006	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajaline pangalaen	17 744 406	1 165 951	5 385 285	11 193 170		
<i>s.h. AS Sampo Pank</i>	17 744 406	1 165 951	5 385 285	11 193 170	01.06.2018	4,53 %
Kokku	17 744 406	1 165 951	5 385 285	11 193 170		

Pangalaenud on fikseeritud eurodes, muud laenud Eesti kroonides.
 Informatsioon laenukohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 17.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	172 835	153 240
Võlad töövõtjatele	2 000	0
Maksuvõlad (lisa 14)	91 831	31 228
Muud võlad (lisa 13)	625 718	69 218
Võlad ja ettemaksed kokku	892 384	253 686

Lisa 13 Muud võlad

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1 – 5 aasta jooksul		
Võlad omanikele (lisa 19)	200 000	200 000	0	2008	0
Intressivõlad	92 998	92 998	0	2008	0
Dividendivõlad	312 000	312 000	0	2008	0
Muud viitvõlad	1 320	1 320	0	2008	0
Tagatisrahad	210 976	19 400	191 576	2008-2012	0
Muu finantsinvest. soetus	20 000 000	0	20 000 000	26.09.2009	0
Kokku	20 817 294	625 718	20 191 576		


 Juhatuse liige
 (Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials T.R.
 Kuupäev/date 2.06.08
 E-Audit OÜ, Tartu

	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg	Intressi määr
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1 – 5 aasta jooksul		
Intressivõlad	69 218	69 218	0	2007	0
Tagatisrahad	93 360	0	93 360	2008-2012	0
Kokku	162 578	69 218	93 360		

Kõik muud võlad on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 14 Maksud

	31.12.2007	31.12.2006
Maksuliik	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 693	31 228
Üksikisiku tulumaks	431	0
Sotsiaalmaks	2 166	0
Kohustuslik kogumispension	40	0
Ettevõtte tulumaks	83 501	0
Kokku:	91 831	31 228

Lisa 15 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	1 000 000	1 000 000
Osade arv (tk)	3	3

2007. aastal on omanikele välja kuulutatud dividendid summas 312 000 krooni, mis seisuga 31.12.2007.a. on välja maksmata. Dividendidega kaasnes tulumaksukulu 82 937 krooni.

2006. aastal omanikele dividende ei makstud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 moodustas 18 612 038 (31. detsember 2006: 17 474 505) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 14 703 510 krooni ning dividendide maksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 908 528 krooni. Seisuga 31. detsember 2006 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 13 630 114 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 3 844 391 krooni.

Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials T.R.
Kuupäev/date 2.06.08
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 16 Müügitulu

OÜ Astri Valdus müügitulu jaguneb:

a) geograafiliste piirkondade lõikes

	2007	2006
Eesti	4 167 642	3 498 370

b) tegevusalade lõikes

	2007	2006
70203 Mitteeluruumide üürileandmine	4 162 697	3 487 872
52631 Kauba müük	4 945	10 498
Kokku	4 167 642	3 498 370

Lisa 17 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Astri Valdus poolt saadud pangalaenu (31.12.2007 seisuga 16 593 663 krooni) tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistule Narva linnas summas 21 900 000 krooni.

Hoonestatud kinnistu (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) bilansiline väärtus on 10 924 676 krooni. Eespool nimetatud vara oli panditud ka seisuga 31. detsember 2006.a.

2007. aastal saadud pangalaenu (31.12.2007 seisuga 12 700 000 krooni) tagatiseks on eespool nimetatud hüpoteekidele lisaks seatud panga kasuks hüpoteek omanikule kuuluvale kinnistule hüpoteegisummas 15 240 000 krooni. Laenu tagatiseks on ka omanike käendused.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused

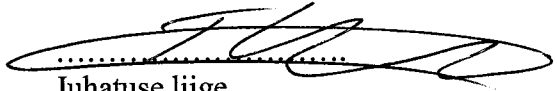
OÜ Astri Valdus garanteerib sidusettevõtte poolt ärihoone ehitamise finantseerimiseks võetud laene garantiisummades 6 300 000 krooni ja 2 940 000 krooni. (Laenujääk seisuga 31. detsember 2007.a. on 163 587 251 krooni). Laenu tagasimaksmise tähtaeg on 2020. aastal.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmanda osapoolle laenuga tõenäoliselt kulutusi, kuna sidusettevõtte suudab ise oma kohustusi täita.

Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Astri Valdus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke ja nendega seotud ettevõtteid;
- sidusettevõtet.


Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>T.R.</u>
Kuupäev/date	<u>2.06.08</u>
E-Audit OÜ, Tartu	

Ettevõtte on ostnud ja müünud kaupu ja teenuseid järgmistelt(-le) seotud osapooltelt(-le):

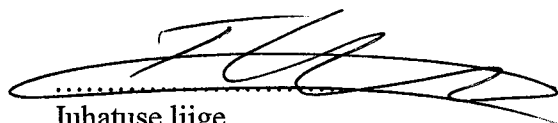
	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Omanikega seotud ettevõtted	3 758	4 944	2 035	7 356
Kaupade ost-müük kokku	3 758	4 944	2 035	7 356
Omanikega seotud ettevõtted	216 000	0	199 898	0
Teenuste ost-müük kokku	216 000	0	199 898	0

Ettevõttel on seotud osapoolte vastu ja ees järgmised nõuded ja kohustused:

	31.12.2007	31.12.2006
Omanikega seotud ettevõtted (lisa 7)	1 752 757	0
Omanikega seotud ettevõtted	323 291	1 065 518
Lühiajalised nõuded kokku	2 076 048	1 065 508
Omanikega seotud ettevõtted (lisa 7)	1 708 000	4 293 000
Pikaajalised nõuded kokku	1 708 000	4 293 000
Omanikud (lisa 13)	200 000	0
Omanikega seotud ettevõtted (lisa 11)	2 500 000	0
Omanikega seotud ettevõtted	3 137	4 720
Lühiajalised kohustused kokku	2 703 137	4 720

OÜ Astri Valdus on 2007. aastal sidusettevõttele andnud ja saanud tagasi laenu summas 430 000 krooni. Antud laenult teenis ettevõtte 3 004 krooni intressitulu.

Informatsioon seotud osapoolte nõuete ja kohustuste tingimuste kohta on esitatud lisades 7, 11 ja 13.


 Juhatusel liige
 (Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	J.R.
Kuupäev/date	2.06.08
E-Audit OÜ, Tartu	



Tegutsedes targalt ja teadlikult



SÕLTUMATU AUDIITORI OTSUS

OÜ Astri Valdus osanikele

Oleme auditeerinud **OÜ Astri Valdus** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse 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.

Audiitori kohustused

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 omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

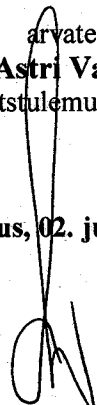
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor 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, juhatuse 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 **OÜ Astri Valdus** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tartus, 02. juunil 2008


Ellen Tohvri
Vanmutatud audiitor

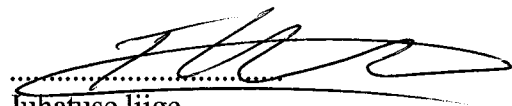

Maire Rooma
Vanmutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Astri Valdus jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	17 162 505 krooni
2007.a. puhaskasum	1 449 533 krooni
Jaotuskõlbulik kasum	18 612 038 krooni

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.



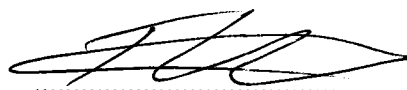
Juhatuses liige
(Tarmo Kleimann)

Tartu, 06. märts 2008

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele

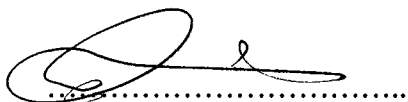
OÜ Astri Valdus 2007.a. majandusaasta aruande allkirjastamine *27. juunil* 2008:

Juhatus on koostanud OÜ Astri Valdus 2007. aasta majandusaasta aruande, millele on lisatud audiitori järeldusotsus ja majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.

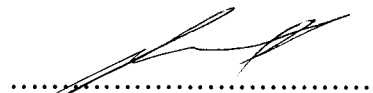


Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Nõukogu on juhatus poolt koostatud majandusaasta aruande, audiitori järeldusotsuse ja majandusaasta kasumi jaotamise ettepaneku läbi vaadanud ja osanike koosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



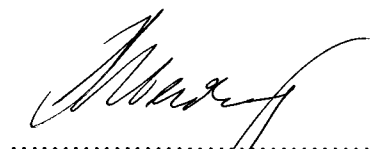
Nõukogu esimees
(Alek Kirs)



Nõukogu liige
(Ülo Hage)



Nõukogu liige
(Eve Kirs)

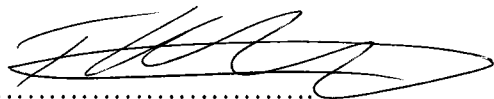


Nõukogu liige
(Sven Mening)

OÜ Astri Valdus osanike nimekiri

Seisuga 27. juuni 2008.a.

Jrk nr	Osaniku nimi	Isikukood	Elukoht	Osa nimiväärtus EEK
1	Aleg Kirs	35412172741	Tartu mnt 22, Ülenurme, Ülenurme vald, Tartu MK	500 000
2	Ülo Hage	35206302725	Jahimehe põik 12, Tallinn	250 000
3	Sven Mening	36512282726	Raudtee 22A, Tartu	250 000



Juhatus liige
/Tarmo Kleimann/