

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Astrion Invest

registrikood: 11055547

tänavanimi: Kännu 28a,

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13418

telefon: +372 55916332

e-posti aadress: mjm_properties@yahoo.com

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Muud võlad	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	15
Lisa 18 Muud ärikulud	15
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 20 Tulumaks	16
Lisa 21 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -investeeringud.

Aruandeaastal saadi renditulused summas 286 741 eurot kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest ning teeniti kasumit summas 166 555 eurot. Töötajatele makstud töötasude summa moodustas 2 344 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud. Majandusaasta keskmine töötajate arv oli 1. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Järgneval majandusaastal plaanitakse jätkata ettevõtte omanduses olevate kinnisvarade väljarentimist. Uusi investeeringuid uuel majandusaastal ettevõtte ei planeeri.

Peamised finantssuhtarvud	Valem	2012.a	2011.a
Müügitulu (eurodes)		286 741	280 984
Puhaskasum (-kahjum) (eurodes)		166 555	92 646
Käibe kasv (-kahanemine) (%)	(Aruandeaasta müügitulu-eelmise aasta müügitulu) /elmise aasta müügitulu * 100	2.05%	-2.03%
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum /müügitulu*100	58.09%	32.97%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	Käibevara / lühiajalised kohustused	0.02	0.17
ROA (%) ehk Varade rentaaiblus (%)	Puhaskasum/varad kokku*100	4.27%	2.37%
ROE (%) ehk Omakapitali rentaaiblus (%)	Puhaskasum/omakapital kokku*100	13.26%	7.79%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 860	3 650	2
Nõuded ja ettemaksed	4 897	28 286	3
Kokku käibevara	29 757	31 936	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 854 601	3 854 601	5
Materiaalne põhivara	17 514	23 036	6
Kokku põhivara	3 872 115	3 877 637	
Kokku varad	3 901 872	3 909 573	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 576 039	87 841	8
Võlad ja ettemaksed	115 570	99 877	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 691 609	187 718	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	923 252	2 503 177	8
Võlad ja ettemaksed	31 407	29 629	9
Kokku pikaajalised kohustused	954 659	2 532 806	
Kokku kohustused	2 646 268	2 720 524	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 086 237	1 093 591	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166 555	92 646	
Kokku omakapital	1 255 604	1 189 049	
Kokku kohustused ja omakapital	3 901 872	3 909 573	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	286 741	280 984	13
Muud äritulud	689	100	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 092	-5 559	15
Mitmesugused tegevuskulud	-13 375	-15 338	16
Tööjõukulud	-3 151	-41 724	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-13 128	-12 650	6
Muud ärikulud	-644	-494	18
Ärikasum (kahjum)	246 040	205 319	
Finantstulud ja -kulud	-52 903	-91 971	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	193 137	113 348	
Tulumaks	-26 582	-20 702	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166 555	92 646	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	246 040	205 319	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13 128	12 650	6
Kokku korrigeerimised	13 128	12 650	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	23 389	-21 012	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15 572	60 420	
Laekunud intressid	21	311	19
Makstud intressid	-51 146	-92 451	
Makstud ettevõtte tulumaks	-26 582	-20 702	20
Kokku rahavood äritegevusest	220 422	144 535	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 606	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 606	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-91 727	-87 639	
Makstud dividendid	-100 000	-77 880	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	2 050	1 655	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 929	-1 201	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-191 606	-165 065	
Kokku rahavood	21 210	-20 530	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 650	24 180	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 210	-20 530	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 860	3 650	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	1 171 471	1 174 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	92 646	92 646
Makstud dividendid	0	0	-77 880	-77 880
31.12.2011	2 556	256	1 186 237	1 189 049
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	166 555	166 555
Makstud dividendid	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2012	2 556	256	1 252 792	1 255 604

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ASTRION INVEST 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning tähtajalisi deposiite realiseerimistähtajaga alla 1 aasta.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning 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. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise ja 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, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud turuhinnast, milleks loetakse soodsamat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringute objektide remondi- ning parenduskulud nende õiglase väärtuse suurenemisena.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid	3
Muu inventar	5

Rendid

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Pikaajalised intressi mittekanndvad kohustused (tagatishoiused) kajastatakse nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäära 6% aastas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 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.

Seotud osapooled

Osaühingu ASTRION INVEST aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikku ja omanikuga seotud firmasid.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital 1/10 osakapitalist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	24 860	3 650
Kokku raha	24 860	3 650

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 000	2 000	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 000	2 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 245	1 245	0	0	4
Ettemaksed	1 652	1 652	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 652	1 652	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 897	4 897	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 580	26 580	0	0	
Ettemaksed	1 706	1 706	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 706	1 706	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 286	28 286	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	14	0	20 702
Üksikisiku tulumaks	0	24	0	5 905
Sotsiaalmaks	0	40	0	9 332
Kohustuslik kogumispension	0	2	0	6
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	12
Intress	0	0	0	28
Ettemaksukonto jääk	1 245		26 580	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 245	85	26 580	35 985

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	3 854 601
31.12.2011	3 854 601
31.12.2012	3 854 601

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	286 741	280 984
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 092	-5 559

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	2 395	2 395	60 482	62 877
Akumuleeritud kulum	-593	-593	-26 598	-27 191
Jääkmaksumus	1 802	1 802	33 884	35 686
Amortisatsioonikulu	-790	-790	-11 860	-12 650
31.12.2011				
Soetusmaksumus	2 395	2 395	60 482	62 877
Akumuleeritud kulum	-1 383	-1 383	-38 458	-39 841
Jääkmaksumus	1 012	1 012	22 024	23 036
Ostud ja parendused	0	0	7 606	7 606
Amortisatsioonikulu	-790	-790	-12 338	-13 128
31.12.2012				
Soetusmaksumus	2 395	2 395	68 088	70 483
Akumuleeritud kulum	-2 173	-2 173	-50 796	-52 969
Jääkmaksumus	222	222	17 292	17 514

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrendikulu	4 157	4 180	16
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	685	4 177	
1-5 aasta jooksul	0	695	

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	1 576 039	1 576 039			1.588	EUR	15.06.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 576 039	1 576 039					
Muud laenukohustused							
Pikaajaline laen omanikule	923 252	0	923 252	0		EUR	
Muud laenukohustused kokku	923 252	0	923 252	0			
Laenukohustused kokku	2 499 291	1 576 039	923 252	0			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 667 766	87 841	1 579 925	0	5.806	EUR	15.06.2013
Pikaajalised laenud kokku	1 667 766	87 841	1 579 925	0			
Muud laenukohustused							
Pikaajaline laen omanikule	923 252	0	923 252	0		EUR	
Muud laenukohustused kokku	923 252	0	923 252	0			
Laenukohustused kokku	2 591 018	87 841	2 503 177	0			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	85	85	0	0	4
Saadud ettemaksed	112 750	112 750	0	0	
Muud saadud ettemaksed	112 750	112 750	0	0	
Tagatishoius rendilepingult	34 142	2 735	31 407	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	146 977	115 570	31 407	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	35 985	35 985	0	0	4
Muud võlad	6 587	6 587	0	0	
Intressivõlad	6 587	6 587	0	0	10
Saadud ettemaksed	54 691	54 691	0	0	
Muud saadud ettemaksed	54 691	54 691	0	0	
Tagatishoius rendilepingult	32 243	2 614	29 629	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	129 506	99 877	29 629	0	

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	6 587	6 587	0	0
Kokku muud võlad	6 587	6 587	0	0

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	989 706	937 127
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	263 086	249 110
Kokku tingimuslikud kohustused	1 252 792	1 186 237

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	286 741	280 984	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	286 741	280 984	
Kokku müügitulu	286 741	280 984	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	286 741	280 984	5
Kokku müügitulu	286 741	280 984	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Tagatishoiusest loobumine	689	0
Muud	0	100
Kokku muud äritulud	689	100

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kommunaalkulud	3 151	1 216	
Valvekulud	500	371	
Kindlustus	1 706	1 588	
Maamaks	2 551	410	
Maakleritasu	0	0	
Muud kulud	1 902	1 974	
Kinnisvara hooldus ja remont	1 282	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 092	5 559	5

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Üür ja rent	437	2 565	
Mitmesugused bürookulud	332	237	
Lähetuskulud	2 785	2 270	
Kasutusrent	4 157	4 180	7
Auto kütus ja hooldus	1 088	837	
Kindlustus	544	570	
Auditeerimise tasu	1 260	1 267	
Telefon	1 506	2 197	
Konsultatsiooniteenus	30	38	
Raamatupidamisteenus	868	857	
Panga teenustasud	87	208	
Muud	281	112	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 375	15 338	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	2 344	31 336
Sotsiaalmaksud	774	10 341
Töötuskindlustusmaksed	33	47
Kokku tööjõukulud	3 151	41 724
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	643	494
Muud	1	0
Kokku muud ärikulud	644	494

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	21	311
Intressitulu hoiustelt	21	311
Intressikulud	-51 146	-90 605
Intressikulu laenudelt	-51 146	-90 605
Intressikulu diskonteeritud tagatishoiuselt	-1 778	-1 677
Kokku finantstulud ja -kulud	-52 903	-91 971

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	26 582	77 880	20 702
Eesti	100 000	26 582	77 880	20 702
Kokku	100 000	26 582	77 880	20 702

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	923 252	923 252
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	109 644	51 585

2012	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 427

2011	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 062

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	0	28 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2013

osaühing Astrion Invest (registrikood: 11055547) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN MURRAY	Juhatuse liige	30.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Astrion Invest osanikule

Olen auditeerinud osaühing Astrion Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

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

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Astrion Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Õne Kurvet

Vandeaudiitori number 174

OÜ AUDIITORBÜROO Õne Kurvet

Audiitorettevõtja tegevusloa number 30

Tallinn

30.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Astrion Invest (registrikood: 11055547) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÕNNE KURVET	Vandeaudiitor	30.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 086 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166 555
Kokku	1 252 792
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 202 792
Kokku	1 252 792

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 086 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166 555
Kokku	1 252 792
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 202 792
Kokku	1 252 792

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	286741	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Martin Murray	36102020020	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55916332
E-posti aadress	mjm_properties@yahoo.com