

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: osäühing Astrion Invest

registrikood: 11055547

tänavanimi, maja number: Kännu 28a

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Ettemaksed	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Muud võlad	14
Lisa 12 Saadud ettemaksed	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 14 Osakapital	14
Lisa 15 Müügitulu	15
Lisa 16 Muud äritulud	15
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 19 Tööjõukulud	16
Lisa 20 Muud ärikulud	16
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 22 Tulumaks	17
Lisa 23 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -investeeringud.

Aruandeaastal saadi renditulusid summas 280 984 eurot kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest ning teeniti kasumit summas 92 646 eurot. Töötajatele makstud töötasude summa moodustas 3 336 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud. Majandusaasta keskmine töötajate arv oli 1. Juhatus liikmetele makstud tasude summa moodustas 28 000 eurot, millele lisandus sotsiaalmaks.

Järgneval majandusaastal plaanib jätkata täies ulatuses ettevõtte omanduses olevate kinnisvarade väljarentimist. Uusi investeeringuid uuel majandusaastal ettevõtte ei planeeri.

Peamised finantssuhtarvud	Valem	2011.a	2010.a
Müügitulu (eurodes)		280,984	286,801
Puhaskasum (-kahjum) (eurodes)		92,646	150,942
Käibe kasv (-kahanemine, %)	(Aruandeaasta müügitulu-eelmise aasta müügitulu) /elmise aasta müügitulu * 100	-2.03%	9.44%
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum /müügitulu*100	32.97%	52.63%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	Käibevara / lühiajalised kohustused	0.17	0.24
ROA (%) ehk Varade rentaablus (%)	Puhaskasum/varad kokku*100	2.37%	3.85%
ROE (%) ehk Omakapitali rentaablus (%)	Puhaskasum/omakapital kokku*100	7.79%	12.85%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 650	24 180	2
Nõuded ja ettemaksed	28 286	7 274	3
Kokku käibevara	31 936	31 454	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 854 601	3 854 601	6
Materiaalne põhivara	23 036	35 686	7
Kokku põhivara	3 877 637	3 890 287	
Kokku varad	3 909 573	3 921 741	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	87 841	87 639	9
Võlad ja ettemaksed	99 877	40 849	10
Kokku lühiajalised kohustused	187 718	128 488	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 503 177	2 591 018	9
Võlad ja ettemaksed	29 629	27 952	11
Kokku pikaajalised kohustused	2 532 806	2 618 970	
Kokku kohustused	2 720 524	2 747 458	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 093 591	1 020 529	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 646	150 942	
Kokku omakapital	1 189 049	1 174 283	
Kokku kohustused ja omakapital	3 909 573	3 921 741	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	280 984	286 801	15
Muud äritulud	100	96	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 559	-6 959	17
Mitmesugused tegevuskulud	-15 338	-13 695	18
Tööjõukulud	-41 724	-4 484	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12 650	-12 089	7
Muud ärikulud	-494	-460	20
Ärikasum (kahjum)	205 319	249 210	
Finantstulud ja -kulud	-91 971	-71 686	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	113 348	177 524	
Tulumaks	-20 702	-26 582	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 646	150 942	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	205 319	249 210	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 650	12 089	7
Kokku korrigeerimised	12 650	12 089	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 012	2 597	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	60 420	29 630	
Laekunud intressid	311	1 303	
Makstud intressid	-92 451	-95 743	
Makstud ettevõtte tulumaks	-20 702	-26 582	22
Kokku rahavood äritegevusest	144 535	172 504	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-7 215	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-7 215	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	15 978	
Saadud laenude tagasimaksed	-87 639	-143 294	
Makstud dividendid	-77 880	-100 000	22
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 655	31 227	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 201	-28 796	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-165 065	-224 885	
Kokku rahavood	-20 530	-59 596	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 180	83 776	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20 530	-59 596	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 650	24 180	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	1 120 529	1 123 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	150 942	150 942
Makstud dividendid	0	0	-100 000	-100 000
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ASTRION INVEST 2011. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Seisuga 31.12.2010 on korrigeeritud laenukohustuse jaotust järelejäänud tähtaja järgi vastavalt 2011.a tegelikele laenumaksetele.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud 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 varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud 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
Inventar	5
Arvutid	3

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 mittekanvavad 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 dividende 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)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	3 650	24 180
Kokku raha	3 650	24 180

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	4 793	
Ostjatelt laekumata arved	0	4 793	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 580	0	4
Muud nõuded	0	893	
Muud nõuded	0	893	
Ettemaksed	1 706	1 588	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 286	7 274	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	20 702	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	5 905	0	25
Sotsiaalmaks	0	9 332	0	95
Kohustuslik kogumispension	0	6	0	6
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	11
Intress	0	28	0	0
Ettemaksukonto jääk	26 580		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 580	35 985	0	137

Lisa 5 Ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	1 706	1 706	0	0
Kokku ettemaksed	1 706	1 706	0	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	1 588	1 588	0	0
Kokku ettemaksed	1 588	1 588	0	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	3 854 601
31.12.2010	3 854 601
31.12.2011	3 854 601

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	280 984	286 801
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 559	-6 959

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	0	0	55 662	55 662
Akumuleeritud kulum	0	0	-15 102	-15 102
Jääkmaksumus	0	0	40 560	40 560
Ostud ja parendused	2 395	2 395	4 820	7 215
Amortisatsioonikulu	-593	-593	-11 496	-12 089
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

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	4 180	4 139
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	4 177	4 168
1-5 aasta jooksul	695	4 217

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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		23
Muud laenukohustused kokku	923 252	0	923 252	0				
Laenukohustused kokku	2 591 018	87 841	2 503 177	0				

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 755 405	87 639	1 667 766	0	5.412	EUR	15.06.2013	
Pikaajalised laenud kokku	1 755 405	87 639	1 667 766	0				
Muud laenukohustused								
Pikaajaline laen omanikule	923 252	0	923 252	0		EUR		23
Muud laenukohustused kokku	923 252	0	923 252	0				
Laenukohustused kokku	2 678 657	87 639	2 591 018	0				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Maksuvõlad	35 985	137	4
Muud võlad	9 201	10 593	11
Intressivõlad	6 587	8 433	
Muud võlad	2 614	2 160	
Saadud ettemaksed	54 691	30 119	12
Kokku võlad ja ettemaksed	99 877	40 849	

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	8 433	8 433	0	0
Tagatishoius rendilepingutelt	30 112	2 160	27 952	0
Kokku muud võlad	38 545	10 593	27 952	0
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	6 587	6 587	0	0
Tagatishoius rendilepingutelt	32 243	2 614	29 629	0
Kokku muud võlad	38 830	9 201	29 629	0

Lisa 12 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ettemaksed teenuste eest	54 691	30 119
Kokku saadud ettemaksed	54 691	30 119

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	937 127	925 462
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	249 110	246 009
Kokku tingimuslikud kohustused	1 186 237	1 171 471

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	280 984	286 801
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	280 984	286 801
Kokku müügitulu	280 984	286 801
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	280 984	286 801
Kokku müügitulu	280 984	286 801

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud	100	96
Kokku muud äritulud	100	96

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kommunaalkulud	1 216	3 236	
Valvekulud	371	338	
Kindlustus	1 588	1 942	
Maamaks	410	410	
Maakleritasu	0	273	
Muud kulud	1 974	760	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 559	6 959	6

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Üür ja rent	2 565	150	
Mitmesugused bürookulud	237	525	
Lähetuskulud	2 270	649	
Juriidiline teenus	0	2 017	
Kasutusrent	4 180	4 206	8
Auto kütus ja hooldus	837	975	
Kindlustus	570	346	
Auditi tasu	1 267	0	
Telefon	2 197	3 233	
Konsultatsiooniteenus	38	229	
Raamatupidamisteenus	857	665	
Panga teenustasud	208	110	
Muud	112	590	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 338	13 695	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	31 336	3 336
Sotsiaalmaksud	10 341	1 101
Töötuskindlustusmaksed	47	47
Kokku tööjõukulud	41 724	4 484
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum valuutakursi muutustest	0	132
Trahvid, viivised ja hüvitised	494	328
Kokku muud ärikulud	494	460

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	311	1 303
Intressitulu hoiustelt	311	1 303
Intressikulud	-90 605	-94 875
Intressikulu laenudelt	-90 605	-94 875
Intressitulu diskonteeritud tagatishoiuselt	0	21 886
Intressikulu diskonteeritud tagatishoiuselt	-1 677	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-91 971	-71 686

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

	2011		2010	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	77 880	20 702	100 000	26 582
Kokku	77 880	20 702	100 000	26 582

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	923 252	893	923 252
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	51 585	0	23 967

	2011	2010
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 062	47 934

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	28 000	0

Tegevjuhtkonna allkirjad 2011. a majandusaasta aruandele

Astrion Invest OÜ 2011. a majandusaasta aruande allkirjastamine 31. juulil 2012.a.



Martin Murray

Aruande elektroonilised kinnitused

osaühing Astrion Invest (registrikood: 11055547) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Inge Prangel	Sisestaja	31.07.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Astrion Invest osanikule

Olen auditeerinud osaühing Astrion Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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 arvnaõtjate 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 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Õnne Kurvet

Vandeaudiitori number 174

OÜ AUDIITORBÜROO Õnne Kurvet

Audiitorettevõtja tegevusloa number 30

Tallinn

31.07.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Astrion Invest (registrikood: 11055547) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÕNNE KURVET	Vandeaudiitor	31.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 093 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 646
Kokku	1 186 237
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 186 237
Kokku	1 186 237

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 093 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 646
Kokku	1 186 237
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 186 237
Kokku	1 186 237

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	280984	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