

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Astri Keskarendus OÜ

registrikood: 14993447

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihtnumber: 50501

telefon: +372 7425122

faks: +372 7425111

e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Astri Keskarendus OÜ on Astri ettevõtete gruppi kuuluv Eesti kapitalil põhinev ettevõte. Grupi tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad Lõunakeskus Tartus, Astri ja Fama keskused Narvas, Pärnu Keskus Pärnus ning Balti Jaama Turg, Depoo ja Keskurg Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge 17 miljonit inimest jättes keskustes ja turgudel tegutsevatesse äridesse ligi 230 miljonit eurot.

Astri Keskarendus OÜ asutati 2020. aasta juunis. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on Keskuru kinnistu Keldrimäe 9/Lastekodu 12, Tallinn arendamine. Ettevõtte põhiosanikeks on 1991. aastast tegutseva kinnisvaraettevõtte AS Astri aktsionärid.

Astri Keskarendus OÜ omandas Keskuru kinnistu 2020.a septembris. Aruandeaasta alguses lõpetati turu peamise väliala ümberehitus ja parkimise reorganiseerimine. 2021. a. sügisel investeeriti turuhoone küttesüsteemi, taasliituti kaugküttevõrguga ja selle tulemusel paranesid turuhoones nii kaupmeeste kui klientide tingimused. Keskurgu opereerib Astri Keskarendus OÜ 100% tütarettevõtte Keskurg OÜ.

Astri Keskarendus OÜ jätkas Keldrimäe 9/Lastekodu 12 detailplaneeringu muudatusega seotud tegevustega. Ettevõtte pikemaajaliseks eesmärgiks on anda turualale uus ja kaasaegne ilme. Plaanime Keskuru kinnistul luua ligitõmbava elukeskkonna, kus turu- ja muu kaubandus, meelelahutus, teenindus, kodud ja ärid võimendavad teineteist. Eesmärgiks on kavandada kesklinna hästi sobituv põnev keskkond, mis arvestab kõikide tänapäevaste linnaruumi nõuetega. Detailplaneeringu protsessis on ettevõtte koostööpartner AS K-Projekt. Mahulise eskiisi ja vajalikud arhitektuursed lahendused koostab OÜ KOKO Arhitektid.

Tulevikuplaanide valguses on oluline mitte kaotada unikaalset turumiljööd, mis on Tallinna elanike südames kindla koha leidnud. Ettevõtte jätkab turukeskkonna arendamist eesmärgiga muuta piirkond atraktiivseks ka Tallinnat külastavate turistide hulgas.

COVID-19 pandeemia jättis aruandeaastal ettevõtte tegevusele, sarnaselt kogu majandusega, oma jälje. Hindame, et Covidi mõjud jäävad siiski lühiajaliseks. 2022. aastasse vaatame mõõduka optimismiga - turu muutunud ilme koos loodetava pandeemia taandumisega annab kindlasti positiivse efekti ja toob külastajaid juurde.

Astri Keskarendus OÜ teeb kõik vajaliku, et kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini. Ettevõtte tarbis aruandeaastal ja jätkab ka edaspidi sertifitseeritud roheline elektri tarbimist.

Inimtegevustest tingitud kliimamuutused on meie põlvkonna suurimaid probleeme, mille lahendamiseks on ettevõtetel oluline roll. Astri Grupp on on valinud 3 tegevusvaldkonda, mis katavad pea kogu Grupi ettevõtmiste ahela:

1. Hooned ja energeetika.
2. Transport ja linnaruum.
3. Ringmajandus ja vastutustundlik tarbimine.

Aruandeaastal kasvas Eesti sisemajanduse koguprodukt 8,3%. Võrreldes 2019. aastaga oli kasv 5,2% ületades seega pandeemiaeelse taseme. Märkimisväärse tõusu põhjuseks oli kriisi jooksul vabanenud tootmissisendite kiire uuesti kasutuselevõtt. Sarnaselt muu maailmaga, toetas Eesti majanduskasvu tugev nõudlus, mida peegeldab eratarbimise kiire kasv. Võrreldes teiste riikidega on Eestis olnud sisenõudluse, eeskätt jaemüügi, taastumine kriisist kiirem, sest Eestis on viiruse leviku tõkestamiseks seatud piirangud olnud suhteliselt leebed ja ettevõtted on olemasolevate piirangutega hästi toime tulnud. Majanduskasvu püksivad pakkumispoolsed piirangud, st toormete kättesaadavus.

Kaubandus on kogu pandeemia ajal Eestis võrdlemisi hästi vastu pidanud ja jaemüük suhteliselt kiiresti kasvanud. Keskmine brutokuupalk tõusis 2021. aastal 6,9%. Palgakasv taastus pärast 2020. aasta aeglustumist pandeemiaeelsele tasemele. Palgad kasvasid inflatsioonist kiiremini, mis 2022. aastal ei pruugi sarnaselt jätkuda.

Osa majandusharudest ei ole veel kriisist taastunud, kuid suures osas majanduses valitseb kõrgkonjunktuur ja kiire hinnatõus. Toorme- ja energiahindade kasvust alanud inflatsioon ei jää Euroopas siiski lühiajaliseks nagu 2021. a lõpus arvati, vaid mõjutab majandust pikema perioodil.

Astri Keskarendus OÜ konsolideerimisgruppi kuulub emaettevõtte Astri Keskarendus OÜ ja tema poolt konsolideeritav tütarettevõtte Keskurg OÜ, milles omatakse 100%-list osalust.

Astri Keskarendus OÜ peamiseks tegevusalaks jääb kinnisvara arendamine ning üüriteenuste osutamine.

Emaettevõtte Astri Keskarendus OÜ tegevust iseloomustavad finantsuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2021	2020
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	75,8	135,2
Ärentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	115,4	186,8
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	6,1	2,0
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvaramud	93,4	98,0
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,0	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	158 230	96 950	
Nõuded ja ettemaksed	54 025	39 699	3
Kokku käibevarad	212 255	136 649	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 878 075	6 575 729	4
Materiaalsed põhivarad	10 047	12 811	5
Kokku põhivarad	6 888 122	6 588 540	
Kokku varad	7 100 377	6 725 189	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	117 483	113 782	6
Võlad ja ettemaksed	163 659	135 487	8
Kokku lühiajalised kohustised	281 142	249 269	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 754 781	3 732 264	6
Võlad ja ettemaksed	2 724 281	2 722 365	8
Kokku pikaajalised kohustised	6 479 062	6 454 629	
Kokku kohustised	6 760 204	6 703 898	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 291	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	318 882	18 291	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	340 173	21 291	
Kokku omakapital	340 173	21 291	
Kokku kohustised ja omakapital	7 100 377	6 725 189	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	18.06.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	938 302	183 433	10
Muud äritulud	165 570	107 459	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-327 950	-127 769	
Mitmesugused tegevuskulud	-138 721	-41 233	
Tööjõukulud	-162 392	-53 692	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 643	-956	5
Muud ärikulud	-357	0	
Ärikasum (kahjum)	470 809	67 242	
Intressitulud	13	1	
Intressikulud	-151 940	-38 752	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-10 200	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	318 882	18 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	318 882	18 291	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	318 882	18 291	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	18.06.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	470 809	67 242	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 643	956	5
Muud korrigeerimised	-158 693	-107 399	4
Kokku korrigeerimised	-155 050	-106 443	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 326	-39 699	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 759	218 269	
Makstud intressid	-134 611	-33 143	
Muud rahavood äritegevusest	0	-10 200	
Kokku rahavood äritegevusest	179 581	96 026	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-879	-13 767	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-143 653	-3 834 356	4
Laekunud intressid	13	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-144 519	-3 848 122	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	190 000	3 875 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-163 782	-28 954	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	26 218	3 846 046	
Kokku rahavood	61 280	93 950	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	96 950	3 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	61 280	93 950	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	158 230	96 950	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
18.06.2020	3 000	0	3 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	18 291	18 291
31.12.2020	3 000	18 291	21 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	318 882	318 882
31.12.2021	3 000	337 173	340 173

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Keskarendus 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

OÜ Astri Keskarendus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emajärgse ja tema kontrolli all olevate tütar-ettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tütar-ettevõtjad ja emajärgse kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskontode jääke pankades ja ettevõtete kassades olevat sularaha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar-ettevõtja on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte (emajärgse). Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emajärgse omanduses on otse või tütar-ettevõtja kaudu rohkem kui 50 % tütar-ettevõtja hääleõigusest.

2021.a. raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud OÜ Astri Keskarendus (emajärgse) ja tema tütar-ettevõtja Keskurg OÜ finantsnäitajad.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, antud laenud 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.

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 maksetähtaegade 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 ebatõenäolist nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamiseks. 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 või rendituna eelkõige renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Ettevõtte omandis olevad kinnisvarainvesteeringu objektid võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurot. 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 700 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar, mööbel, IT seadmed	4 aastat

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglases väärtuses. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Kontserni aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks tütarettevõtja, emaettevõtjat kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud ning tegevjuhtkond.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14996397	Keskurg OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Keskurg OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	52 973	52 973	
Ostjatelt laekumata arved	52 973	52 973	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	52	52	7
Ettemaksed	1 000	1 000	
Muud makstud ettemaksed	1 000	1 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 025	54 025	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	33 466	33 466	
Ostjatelt laekumata arved	33 466	33 466	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 607	4 607	7
Ettemaksed	1 626	1 626	
Muud makstud ettemaksed	1 626	1 626	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 699	39 699	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
18.06.2020	0
Ostud ja parendused	6 468 330
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	107 399
31.12.2020	6 575 729
Ostud ja parendused	143 653
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	158 693
31.12.2021	6 878 075

	2021	18.06.2020 - 31.12.2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	938 302	183 433
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	327 950	127 769

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringu objekti igal aruandepäeval õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel rahavoogude meetod. Majandusaastal on kinnisvara hindamine teostatud ettevõttesiseselt.

Hindamisel on kasutatud järgmiseid peamisi eelduseid:

üüritulu aastas 986 093 eurot;

kasvumäär 1% aastas;

vakantsus 2,5% aastas.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	13 767	13 767
Muud ostud ja parendused	13 767	13 767
Amortisatsioonikulu	-956	-956
31.12.2020		
Soetusmaksumus	13 767	13 767
Akumuleeritud kulum	-956	-956
Jääkmaksumus	12 811	12 811
Ostud ja parendused	879	879
Amortisatsioonikulu	-3 643	-3 643
31.12.2021		
Soetusmaksumus	14 646	14 646
Akumuleeritud kulum	-4 599	-4 599
Jääkmaksumus	10 047	10 047

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	3 257 264	117 483	3 139 781	0	EUR	25.09.2025
Ettevõtja	615 000	0	615 000	0	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 872 264	117 483	3 754 781	0		
Laenukohustised kokku	3 872 264	117 483	3 754 781	0		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	3 371 046	113 782	3 257 264	0	EUR	25.09.2025
Ettevõtja	475 000	0	475 000	0	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 846 046	113 782	3 732 264	0		
Laenukohustised kokku	3 846 046	113 782	3 732 264	0		

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2021.a. 6 878 075 eurot. Seisuga 31.12.2020.a. oli varade maksumus 6 575 729 eurot.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	529	4 230	0
Üksikisiku tulumaks	0	4 791	0	3 904
Erisoodustuse tulumaks	0	82	0	0
Sotsiaalmaks	0	8 656	0	7 818
Kohustuslik kogumispension	0	390	0	417
Töötuskindlustusmaksed	0	590	0	568
Ettemaksukonto jääk	52		377	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	52	15 038	4 607	12 707

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 747 006	113 032	2 633 974	
Võlad töövõtjatele	11 087	11 087	0	
Maksuvõlad	15 038	15 038	0	7
Muud võlad	23 247	23 247	0	
Intressivõlad	22 938	22 938	0	
Muud viitvõlad	309	309	0	
Saadud ettemaksed	91 562	1 255	90 307	
Muud saadud ettemaksed	91 562	1 255	90 307	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 887 940	163 659	2 724 281	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 739 213	105 239	2 633 974	
Võlad töövõtjatele	11 255	11 255	0	
Maksuvõlad	12 707	12 707	0	7
Muud võlad	5 911	5 911	0	
Intressivõlad	5 609	5 609	0	
Muud viitvõlad	302	302	0	
Saadud ettemaksed	88 766	375	88 391	
Muud saadud ettemaksed	88 766	375	88 391	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 857 852	135 487	2 722 365	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	269 738	14 633
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	67 435	3 658
Kokku tingimuslikud kohustised	337 173	18 291

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	18.06.2020 - 31.12.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	938 302	183 433
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	938 302	183 433
Kokku müügitulu	938 302	183 433
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	936 127	183 258
Muu äritegevus	2 175	175
Kokku müügitulu	938 302	183 433

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	18.06.2020 - 31.12.2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	158 693	107 399
Traavid, viivised ja hüvitised	6 877	60
Kokku muud äritulud	165 570	107 459

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	18.06.2020 - 31.12.2020
Palgakulu	121 671	40 149
Sotsiaalmaksud	40 721	13 543
Kokku tööjõukulud	162 392	53 692
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	8

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	62 841	56 765
Kokku võlad ja ettemaksed	62 841	56 765

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	615 000	475 000
Kokku laenukohustised	615 000	475 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 633 974	2 633 974
Kokku võlad ja ettemaksed	2 633 974	2 633 974

LAENUKOHUSTISED	18.06.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	475 000	0	475 000	3 361
Kokku laenukohustised	0	475 000	0	475 000	3 361

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	475 000	190 000	50 000	615 000	17 406
Kokku laenukohustised	475 000	190 000	50 000	615 000	17 406

OSTETUD	2021		18.06.2020 - 31.12.2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 082	0	0	6 362 000
Kokku ostetud	6 082	0	0	6 362 000

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 414	3 441
Nõuded ja ettemaksed	7 689	7 926
Kokku käibevarad	9 103	11 367
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500
Kinnisvarainvesteeringud	6 878 075	6 575 729
Kokku põhivarad	6 880 575	6 578 229
Kokku varad	6 889 678	6 589 596
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	117 483	113 782
Võlad ja ettemaksed	66 191	38 800
Kokku lühiajalised kohustised	183 674	152 582
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 654 781	3 672 264
Võlad ja ettemaksed	2 633 974	2 633 974
Kokku pikaajalised kohustised	6 288 755	6 306 238
Kokku kohustised	6 472 429	6 458 820
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	127 776	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	286 473	127 776
Kokku omakapital	417 249	130 776
Kokku kohustised ja omakapital	6 889 678	6 589 596

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	18.06.2020 - 31.12.2020
Müügitulu	378 000	94 500
Muud äritulud	160 303	107 399
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-99 468	-25 001
Mitmesugused tegevuskulud	-2 750	-385
Kokku ärikasum (-kahjum)	436 085	176 513
Intressikulud	-149 612	-38 537
Muud finantstulud ja -kulud	0	-10 200
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	286 473	127 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	286 473	127 776

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	18.06.2020 - 31.12.2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	436 085	176 513
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-158 693	-107 399
Kokku korrigeerimised	-158 693	-107 399
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	237	-7 926
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 389	33 406
Makstud intressid	-134 610	-33 143
Muud rahavood äritegevusest	0	-10 200
Kokku rahavood äritegevusest	155 408	51 251
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-143 653	-3 834 356
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-143 653	-3 836 856
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	100 000	3 815 000
Saadud laenude tagasimaksed	-113 782	-28 954
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 782	3 786 046
Kokku rahavood	-2 027	441
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 441	3 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 027	441
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 414	3 441

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
18.06.2020	3 000	0	3 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	127 776	127 776
31.12.2020	3 000	127 776	130 776
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	2 500	2 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-2 500	-2 500
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	3 000	127 776	130 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	286 473	286 473
31.12.2021	3 000	414 249	417 249
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	2 500	2 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-2 500	-2 500
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	3 000	414 249	417 249

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2022

Astri Keskarendus OÜ (registrikood: 14993447) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	25.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Keskarendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Astri Keskarendus OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditoorettevõtja tegevusloa number 41

Tähe 135, Tartu 5107

26.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Keskarendus OÜ (registrikood: 14993447) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	26.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	318 882
Kokku	337 173
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	337 173
Kokku	337 173

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	318 882
Kokku	337 173
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	337 173
Kokku	337 173

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	378000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülo Hage	35206302725	Eesti	630 EUR (Lihtomand)
Väino Põllumäe	35607232757	Eesti	450 EUR (Lihtomand)
Silver Hage	38604260274	Eesti	150 EUR (Lihtomand)
Sander Hage	39202212714	Eesti	150 EUR (Lihtomand)
Pille Tüksammel	47202010226	Eesti	112 EUR (Lihtomand)
Karin Hage	47809052714	Eesti	106 EUR (Lihtomand)
Ilona Mening	46706152733	Eesti	106 EUR (Lihtomand)
Hannes Kirs	37911272728	Eesti	540 EUR (Lihtomand)
Eve Toots	47409282724	Eesti	420 EUR (Lihtomand)
Elis Tüksammel	49803040230	Eesti	112 EUR (Lihtomand)
Egle Tüksammel	49509080213	Eesti	112 EUR (Lihtomand)
Egert Tüksammel	50003280235	Eesti	112 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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