

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

04.07.2005

Liklu 48550
ES.

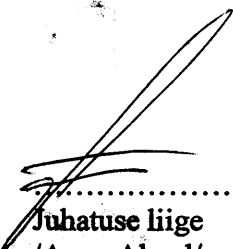
OÜ ASTRI VALDUS

2004.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
Audiitor	E-Audit OÜ
Aruandeaasta algus	01. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2004

Dokumentide loetelu, mis
saadetakse majandusaasta
aruandest eraldi: osanike nimekiri

OÜ Astri Valdus põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja üüriteenuse osutamine.


Juhatuses liige
/Anne Aland/

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud	
arvestusmeetodid ja hindamiselused	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod	13
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksud	13
Lisa 5 Muud nõuded	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Võlakohustused	15
Lisa 8 Muud võlad	15
Lisa 9 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	16
Lisa 10 Omakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud üritulud	17
Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad	17
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004.aasta majandusaasta aruandele	20

.....
Juhatuse liige
/Anne Aland/

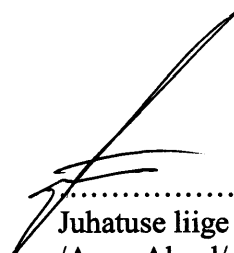
ETTEVÖTTE LÜHHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

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

OÜ Astri Valdus annab tööd 2 töötajale.

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
/Anne Aland/

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD****TEGEVUSARUANNE****04 -07- 2005**

.....

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

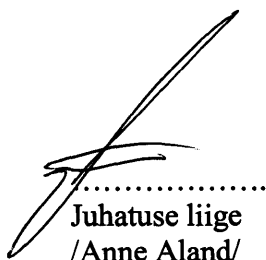
2003. aastal pikaajalise kinnisvarainvesteeringuna soetatud kaubanduskeskus Tempo, mis asub Narva linnas, töötas planeeritult. Keskuses tegutses aasta lõpu seisuga 31 kaubandus- ja teenindusettevõtet, suurimateks üürnikeks ruutmeetrite poolest nagu eelmiselgi majandusaastal olid Järva Tarbijate Ühistu, Diivaniparadiis OÜ, Antista AS, Ardise Sport OÜ. 2004. aastal korrustati keskuse välised kõnniteed, kaubalaadimissillad ja –trepid ning teostati jooksvat remonti hoone edukaks toimimiseks.

2004. aastal tegeleti ka kinnisvarainvesteeringuna soetatud Tartus Aruküla teel asuvate kinnistute detailplaneeringuga, antud kinnistutele planeeritakse kujundada elamukvartal. 2004. aastal müüdi kolm kinnistut antud piirkonnast kinnisvaraarendusettevõtetele, kes planeerivad sellel paiknenud pooleliolevast ehitisest kujundada ridaelamu.

2004. aasta alguses soetati kinnistu Narva linnas, mille sihtotstarve planeeritakse detailplaneeringuga muuta ärimaaks ning antud kinnistu müüa kõrvalasuvate kinnistute omanikule.

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

Aruandeaastal töötas ettevõttes 2 töötajat. Nõukogu ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Töötajate töötasu üldsumma koos sotsiaalmaksudega oli 98 552 krooni.



.....
Juhatuse liige
/Anne Aland/

04 -07- 2005

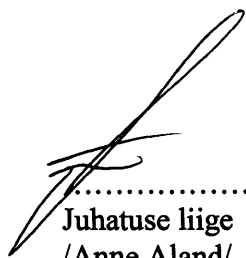
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 17 toodud OÜ Astri Valdus 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- 1.raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
- 2.raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3.OÜ Astri Valdus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.


.....
Juhatuse liige
/Anne Aland/

Tartus, 11. märts 2005

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>KM</u>
Kuupäev/date	<u>10.06.2005</u>
E-Audit OÜ, Tartu	

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	768 784	1 073 310
Nõuded ostjate vastu	2	222 952	158 526
Muud nõuded	5	1 684 400	3 575 000
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	5 101	457
Käibevara kokku		2 681 237	4 807 293
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	3 781 600	4 000 000
Kinnisvarainvesteeringud	6	17 859 584	17 475 553
Põhivara kokku		21 641 184	21 475 553
VARAD KOKKU		24 322 421	26 282 846

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Võlakohustused	7	1 958 779	1 345 839
Võlad tarnijatele		123 835	123 797
Muud lühiajalised võlad	8	0	2 368 870
Maksuvõlad	4	11 867	48 566
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	9	47 577	53 614
Lühiajalised kohustused kokku		2 142 058	3 940 686

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	7	5 465 150	7 492 905
Muud pikaajalised võlad	8	118 666	111 286
Pikaajalised kohustused kokku		5 583 816	7 604 191
KOHUSTUSED KOKKU		7 725 874	11 544 877

Omakapital

Osakapital	10	1 000 000	1 000 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		100 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		13 637 969	2 458 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 858 578	11 275 496
OMAKAPITAL KOKKU		16 596 547	14 737 969
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 322 421	26 282 846

Juhatuse liige
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials EA
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, date

04 -07- 2005

Kasumiaruanne

.....

	Lisa nr	2004	2003
Müügitulu	11	3 630 893	1 499 860
Muud äritulud	12	1 640 500	1 180
Kaup, toore, materjal ja teenused		-1 045 496	-109 080
Mitmesugused tegevuskulud		-448 018	-272 052
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-73 822	-28 069
Sotsiaalmaks		-24 730	-9 403
Tööjõu kulud kokku		-98 552	-37 472
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-1 306 469	-544 362
Muud ärikulud		0	-49
Ärikasum (-kahjum)		2 372 858	538 025
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-545 655	-233 028
Muud finantstulud ja -kulud		32 508	10 970 768
Kasum(kahjum) valuutakursi muutustest		-1 133	-269
Finantstulud ja -kulud kokku		-514 280	10 737 471
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1 858 578	11 275 496
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 858 578	11 275 496

.....
 Juhatuse liige
 /Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KM
 Kuupäev/date 10.06.2005
 E-Audit OÜ, Tartu

Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		1 858 578	11 275 496
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	1 306 469	544 362
Kasum (kahjum)kinnisvarainvesteeringute müügist		-1 640 500	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		1 133	269
Intressitulud		-32 508	-468
Intressikulud		545 655	233 028
Muud finantstulud		0	-10 970 300
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-63 969	-158 983
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-2 408 625	1 781 166
Makstud intressid		-548 892	-189 871
Kokku rahavood äritegevusest		-982 659	2 514 699
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	6	-1 850 000	-17 819 915
Kinnisvarainvesteeringute müük		1 800 000	0
Antud laenud		-1 210 000	0
Antud laenude tagasimaksed		700 000	0
Saadud intressid		27 407	468
Finantsinvesteeringute müük		2 619 000	7 435 300
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 086 407	-10 384 147
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 550 000	600 000
Saadud laenude tagasimaksed		-1 619 855	-7 200
Saadud pikaajaline pangalaen		0	8 669 272
Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed		-1 345 799	-430 797
Saadud tagatisrahad		7 380	111 286
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 408 274	8 942 561
Rahavood kokku		-304 526	1 073 113
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	1 073 310	197
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-304 526	1 073 113
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	768 784	1 073 310

Juhatuse liige
/Anne Aland/

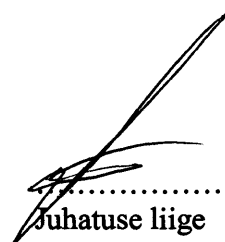
Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

Omakapitali muutuste aruanne

04 -07- 2005

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	 Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002	40 000	0	3 422 473	3 462 473
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	4 000	-4 000	0
Emiteeritud osakapital	960 000		-960 000	0
2003.a. puhaskasum	0	0	11 275 496	11 275 496
Saldo seisuga 31.12.2003	1 000 000	4 000	13 733 969	14 737 969
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	96 000	-96 000	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	1 858 578	1 858 578
Saldo seisuga 31.12.2004	1 000 000	100 000	15 496 547	16 596 547

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.


.....
Juhatuse liige
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04 -07- 2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

.....

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Astri Valdus 2004.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

OÜ Astri Valdus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

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 laekumise tõenäosust 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 lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Juhatus liige
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04-07-2005

D. 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). Kinnisvaraobjektide ehitamisega seotud laenukasutuse kulutused kapitaliseeritakse perioodil alates laenu võtmisest ning ehituse alustamisest kuni ehitise valmimiseni.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

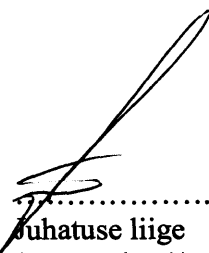
Ehitised	13 aastat
Rajatised	5 aastat

Maad ei amortiseerita.

E. 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 kulutusi. 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.


.....
Juhatuse liige
/Anne Aland/

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	KM
Kuupäev/date	10.06.2005
E-Audit OU, Tartu	

F. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist 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.

Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal - ja halduskulusid.

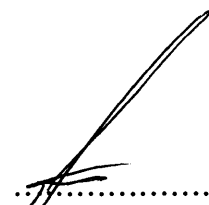
Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

G. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

H Kohustuslik reservkapital

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


.....
Juhatusel liige
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04 -07- 2005

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	59 534	293 272
Pangakontod	709 250	780 038
Raha ja pangakontod kokku	768 784	1 073 310

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2004	31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved	222 952	158 526

Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2004	31.12.2003
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	0	457
Intressid	5 101	0
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	5 101	457

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31. detsember 2004	31. detsember 2003	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	8 737	0	43 657
Üksikisiku tulumaks	455	0	868
Sotsiaalmaks	2 616	0	3 878
Töötuskindlustusmakse	59	0	114
Kohustusliku kogumispensioni makse	0	0	49
Maamaks	0	457	0
Kokku:	11 867	457	48 566

.....
 Juhatuse liige
 /Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials EA
 Kuupäev/date 10. 06. 2005
 E-Audit OÜ, Tartu

04 -07- 2005

Lisa 5 Muud nõuded

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo	1 – 5 aasta		
	31.12.2004	12 kuu jooksul	jooksul	Intressimäär
Muud nõuded	4 956 000	1 174 400	3 781 600	0 %
Lühiajaline laen	510 000	510 000	0	12 %
Kokku	5 466 000	1 684 400	3 781 600	

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo	1 – 5 aasta		
	31.12.2003	12 kuu jooksul	jooksul	Intressimäär
Muud nõuded	7 575 000	3 575 000	4 000 000	0 %

Kõik nõuded on Eesti kroonides.

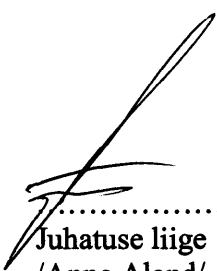
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringult teenitud üüritulu	3 580 497	1 482 178
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	-1 045 496	-109 080
Netotulu kinnisvarainvesteeringu üürimisest	2 535 001	1 373 098

2004. aastal toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2003	17 475 553
Soetamine	1 850 000
Müük	-159 500
Amortisatsioonikulu	-1 306 469
Saldo 31.12.2004	17 859 584

Ettevõtte kohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute objektide kohta on toodud informatsioon lisas 13.



Juhatusel liige
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 7 Võlakohustused

	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Pikaajaline pangalaen	6 893 784	1 428 634	5 465 150	
s.h AS Sampo Pank	6 893 784	1 428 634	5 465 150	6,165 %
Pikaajaline laen	230 145	230 145	0	5 %
Lühiajaline laen	300 000	300 000	0	5 %
Kokku	7 423 929	1 958 779	5 465 150	

	Tagasimakse tähtaeg				Intressi- määr
	Saldo 31.12.2003	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Pikaajaline pangalaen	8 238 744	1 345 839	6 295 281	597 624	
s.h AS Sampo Pank	8 238 744	1 345 839	6 295 281	597 624	6,060 %
Pikaajaline laen	600 000	0	600 000	0	5 %
Kokku	8 838 744	1 345 839	6 895 281	597 624	

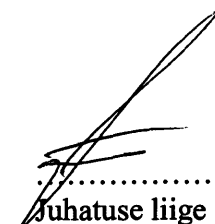
Pangalaen on EUR-des, muud laenud Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 13.

Lisa 8 Muud võlad

	Tagasimakse tähtaeg			Intressimäär
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1 – 5 aasta jooksul	
Tagatisrahad	118 666	0	118 666	0 %

	Tagasimakse tähtaeg			Intressimäär
	Saldo 31.12.2003	12 kuu jooksul	1 – 5 aasta jooksul	
Muud võlad	2 368 870	2 368 870	0	0 %
Tagatisrahad	111 286	0	111 286	0 %
Kokku	2 480 156	2 368 870	111 286	

Kõik muud võlad on Eesti kroonides ja tagatiseta.


Juhatuse liige
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 9 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	4 723	10 457
Intressivõlad	40 214	43 157
Muud viitvõlad	2 640	0
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	47 577	53 614

Lisa 10 Omakapital

	31.12.2004	31.12.2003
Osakapital (kroonides)	1 000 000	1 000 000
Osade arv (tk)	3	3

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2004 moodustas 15 496 547 (2003: 13 637 969) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 11 777 376 (2003: 10 092 097) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 719 171 (2003: 3 545 872) krooni.

Lisa 11 Müügitulu

OÜ Astri Valdus müügitulu jaguneb:

a) geograafiliste piirkondade lõikes

	2004	2003
Eesti	3 630 893	1 499 860

b) tegevusalade lõikes

	2004	2003
Üüriteenused	3 580 497	1 498 008
Muud teenused ja kaubad	50 396	1 852
Kokku	3 630 893	1 499 860

Juhatuse liige
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EM
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OÜ, Tartu

04 -07- 2005



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS ASTRI VALDUS OÜ OSANIKELE

Oleme kontrollinud ASTRI VALDUS OÜ 31.12.2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 17. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt ASTRI VALDUS OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2004 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartu, 10. juunil 2005

Ellen Tohvri
Vannutatud audiitor

Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

04 -07- 2005

Lisa 12 Muud äritulud

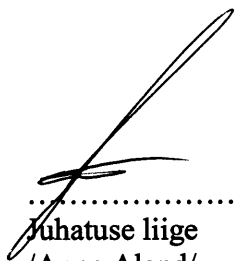
	2004	2003
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist	1 640 500	0
Muud äritulud	0	1 180
Kokku	1 640 500	1 180

Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Astri Valdus poolt saadud laenude (31.12.2004 seisuga 6 893 784 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. hüpoteek Narvas Tallinna mnt. 52 asuvale kinnistule summas 9 900 000 krooni. Hoonestatud kinnistu bilansiline väärtus on 14 844 084 krooni.

Eespool nimetatud vara oli panditud ka seisuga 31.detsember 2003.a.


.....
Juhatuse liige
/Anne Aland/

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EA
Kuupäev/date 10.06.2005
E-Audit OU, Tartu

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

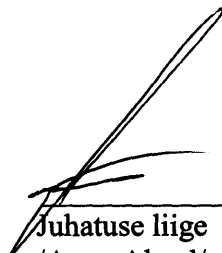
04 -07- 2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

.....

OÜ Astri Valdus juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum summas 1 858 578 krooni alljärgnevalt:

1. netodividendidena väljamaksmiseks	304 000 krooni
2. jaotamata kasum	1 554 578 krooni



Juhatuse liige
/Anne Aland/

Tartu, 11.märts 2005

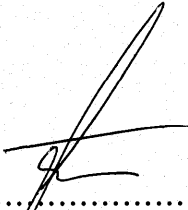
OÜ Astri Valdus osanike nimekiri

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

04 -07- 2005

.....

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

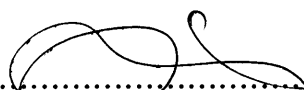

.....
Juhatuseliige
/Anne Aland/

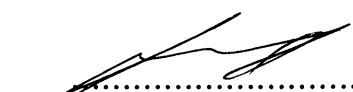
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

04 -07- 2005

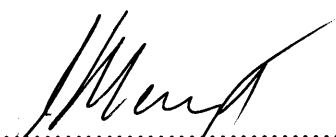
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004 majandusaasta aruandele

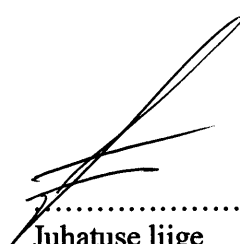
OÜ Astri Valdus 2004 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt
29. juuni 2005.a otsusega, allkirjastamine 29. juulil 2005. aastal.


Nõukogu esimees
/Alek Kirs/


Nõukogu liige
/Ülo Hage/


Nõukogu liige
/Eve Kirs/


Nõukogu liige
/Sven Mening/


Juhatuse liige
/Anne Aland/