

MAJANDUS- JA KINNISVARA-
AUDIT

100010 Tallinn, Pärnu mnt 111

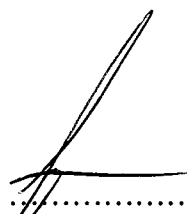
03-07-2006

63342 22
.....
76

OÜ ASTRI VALDUS

2005.a. majandusaasta aruanne

Juriidiline aadress	Viljandi mnt 13 50412 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri kood	10831469
Telefon	372 742 5122
Faks	372 742 5111
E-mail	astri@astri.ee
Põhitegevusala	üüriteenuse osutamine, kinnisvaraarendus
Audiitor	E-Audit OÜ
Aruandeaasta algus	01. jaanuar 2005
Aruandeaasta lõpp	31. detsember 2005



.....
juhatuse liige
(Anne Aland)

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 5 Siduettevõtjad	14
Lisa 6 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Laenukohustused	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Muud võlad	16
Lisa 11 Maksud	17
Lisa 12 Omakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Muud üritulud	18
Lisa 15 Laenude tagatised ja panditud varad	18
Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	19
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele	21

.....
Juhatuse liige
(Anne Aland)

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED 3 -17- 2005

OÜ Astri Valdus peamiseks tegevusalaks on 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



.....
Jätnatuse liige
(Anne Aland)

TEGEVUSARUANNE

03-07-2006

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

2003. aastal kinnisvarainvesteeringuna soetatud kaubanduskeskus Tempo, mis asub Narva linnas, töötas planeeritult. Keskuses tegutses aasta lõpu seisuga 31 kaubandus- ja teenindusettevõtet, suurimateks üürnikeks ruutmeetrite poolest nagu eelmiselgi majandusaastal olid Järva Tarbijate Ühistu, Diivaniparadiis OÜ, Antista AS, Ardise Sport OÜ.

2006. aastal lisandub Narva kaubanduspindade turule olulises mahus uusi kaubanduspindasid. Tempo keskus töötab ka tulevikus vastavalt oma kontseptsioonile mööbli- ja kodukeskusena. 2006. aastal on planeeritud osade üürnike vahetus, uuteks üürnikeks on keskuse kontseptsiooniga sobivad kauplused (mööblikauplused).

2005. aastal tegeleti Tartu linnas Aruküla teel asuvate kinnistute detailplaneeringuga, kuhu planeeritakse kujundada elamukvartal. Lähitulevikus planeeritakse antud piirkonda rajada korruselamu ning seejärel välja arendada mäl asustus.

2005. aastal soetati oluline osalus (42 % osakapitalist) OÜ-s FAMA Invest, mis asutati 2005. aastal eesmärgiga arendada Narva kesklinna kaubandus- ja ärikeskus. Keskuse I etapi valmimiseks on planeeritud 2006. aasta 3. kvartal. Osaluse omandamist finantseeriti suuremas osas laenukapitali abil, laenuandjaks oli AS Sampo Pank.

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

Aruandeaastal töötas ettevõttes keskmiselt 2 töötajat. Nõukogu ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Töötajatele arvestatud tasu üldsumma koos sotsiaalmaksudega oli 124 848 krooni.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2005	2004
Puhaskasumimarginal (%)	Puhaskasum / müügitulu	35,2	51,2
Ärikasumimarginal (%)	Ärikasum / müügitulu	51,3	65,4
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	47,7	68,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	1,4	1,3

.....
Juhatuse liige
(Anne Aland)

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

03-07-2006

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 18 toodud OÜ Astri Valdus 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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

.....
Juhatus liige
(Anne Aland)

Tartus, 22. märts 2006

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS 5
Kuupäev/date 12. 06. 2006
E-Audit OÜ, Tartu

03-07-2006

Bilanss**Lisa nr 31.12.2005.....31.12.2004****VARAD****Käibevara**

Raha	2	653 273	768 784
Nõuded ja ettemaksed	3	1 324 697	1 912 453
Käibevara kokku		1 977 970	2 681 237

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	20 154 300	3 781 600
Kinnisvarainvesteeringud	7	14 703 115	17 859 584
Põhivara kokku		34 857 415	21 641 184
VARAD KOKKU		36 835 385	24 322 421

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	8	1 208 718	1 958 779
Võlad ja ettemaksed	9	248 497	183 279
Lühiajalised kohustused kokku		1 457 215	2 142 058

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	8	17 689 122	5 465 150
Muud pikaajalised võlad	10	104 968	118 666
Pikaajalised kohustused kokku		17 794 090	5 583 816
KOHUSTUSED KOKKU		19 251 305	7 725 874

Omakapital

Osakapital	12	1 000 000	1 000 000
Kohustuslik reservkapital		100 000	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		15 192 547	13 637 969
Aruandeaasta kasum		1 291 533	1 858 578
OMAKAPITAL KOKKU		17 584 080	16 596 547
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		36 835 385	24 322 421

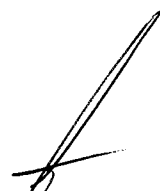
.....
 Jätnatuse liige
 (Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials AS 6
 Kuupäev/date 19.06.2006
 E-Audit OÜ, Tartu

Kasumiaruanne (skeem 1)

03-07-2006

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	13	3 667 273	3 630 893
Muud äritulud	14	354 097	1 640 500
Kaup, toore, materjal ja teenused		-326 618	-1 045 496
Mitmesugused tegevuskulud		-382 946	-448 018
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-93 532	-73 822
Sotsiaalmaks		-31 316	-24 730
Tööjõu kulud kokku		-124 848	-98 552
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	-1 306 469	-1 306 469
Ärikasum (-kahjum)		1 880 489	2 372 858
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-602 326	-545 655
Kasum(-kahjum) valuutakursi muutustest		-1 137	-1 133
Muud finantstulud ja -kulud		110 507	32 508
Finantstulud ja -kulud kokku		-492 956	-514 280
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		1 387 533	1 858 578
Tulumaks	12	-96 000	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 291 533	1 858 578



Puhatuse liige
 (Anne Aland)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials AS
 Kuupäev/date 19.06.2006
 E-Audit OÜ, Tartu

03 -07- 2006

Rahavoogude aruanne (alustades ärikasumist)

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 880 489	2 372 858
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	1 306 469	1 306 469
Kasum (kahjum)kinnisvarainvesteeringute müügist	14	-350 000	-1 640 500
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		43 796	-63 969
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		45 335	-2 408 625
Makstud intressid		-544 475	-548 892
Makstud lepingutasu		-38 300	0
Makstud ettevõtte tulumaks	12	-96 000	0
Kokku rahavood äritegevusest		2 247 314	-982 659
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	7	0	-1 850 000
Kinnisvarainvesteeringute müük	7	2 200 000	1 800 000
Antud laenud		-5 821 600	-1 210 000
Antud laenude tagasimaksed		910 000	700 000
Saadud intressid		37 667	27 407
Finantsinvesteeringu müük		4 156 000	2 619 000
Finantsinvesteeringu ost	5	-15 000 300	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-13 518 233	2 086 407
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	1 550 000
Saadud laenude tagasimaksed		-530 145	-1 619 855
Saadud pikaajaline pangalaen		13 320 050	0
Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed		-1 316 799	-1 345 799
Saadud tagatisrahad		0	7 380
Tagatisrahade tagasimaksed		-13 698	0
Makstud dividendid	12	-304 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		11 155 408	-1 408 274
Rahavood kokku		-115 511	1 073 113
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	768 784	1 073 310
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-115 511	-304 526
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	653 273	768 784

.....
 Jähatuse liige
 (Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials AS
 Kuupäev/date 19.06.2006⁸
 E-Audit OÜ, Tartu

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku...
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
2004.a. 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
Makstud dividendid	0	0	-304 000	-304 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	1 291 533	1 291 533
Saldo seisuga 31.12.2005	1 000 000	100 000	16 484 080	17 584 080

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

.....
juhatuse liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS 9
Kuupäev/date 19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu

Raamatupidamise aastaaruande lisad

03-07-2006

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Astri Valdus 2005. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Esitlusviisi muudatused

Alates 01. jaanuarist 2005 on rakendunud mitmed muudatused Raamatupidamise Toimkonna juhendites ja Raamatupidamise seaduses. Vastavalt seaduse ja Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitlusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitlusviisiga.

B. Raha ja raha ekvivalendid

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

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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

Juhatuse liige
(Anne Aland)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AS 10
Kuupäev/date	19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu	

03-07-2006

D. Muud nõuded

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

E. Sidusettevõtjad

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

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Tulu investeeringult kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõttele tehakse väljamakseid pärast investimisobjekti omandamiskuupäeva tekkinud akumuliseeritud kasumist. Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastumiseks ja lahutatakse investeeringu soetusmaksumusest.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

Laenukasutuse kulutused (intressid), mis on seotud investeeringu objekti ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara kasutusvalmidusse viimiseks. Muid kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna. Hilisemad kulutused lisatakse investeeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu. Muud hilisemad kulutused (remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Juhatus liige
(Anne Aland)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AS 11
Kuupäev/date	19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu	

G. Finantskohustused

03-07-2006

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.

H. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76 ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) 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.

I. Tulude arvestus

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 majandusiikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

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

J. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed

.....
juhatusel liige
(Anne Aland)

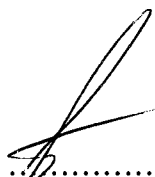
Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS
Kuupäev/date 19. 06. 2006
E-Audit OÜ, Tartu

03-07-2006

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

K Kohustuslik reservkapital

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



Juhatuse liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS
Kuupäev/date 19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 2 Raha

03-07-2005

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	74 929	59 534
Pangakontod	578 344	709 250
Raha kokku	653 273	768 784

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded ostjate vastu	179 156	222 952
<i>s.h. Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>179 156</i>	<i>222 952</i>
Muud lühiajalised nõuded	1 145 541	1 689 501
<i>s.h. Intrissid</i>	<i>77 941</i>	<i>5 101</i>
<i>s.h. Muud nõuded (lisa 6)</i>	<i>1 067 600</i>	<i>1 684 400</i>
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 324 697	1 912 453

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2005	31.12.2004
Sidusettevõtjate osad (lisa 5)	15 000 300	0
Pikaajalised nõuded (lisa 6)	5 154 000	3 781 600
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	20 154 300	3 781 600

Lisa 5 Sidusettevõtjad

OÜ Astri Valdus omandas 2005. aastal osaluse sidusettevõtjas:

	OÜ
	FAMA Invest
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvarahaldus
Omandatud osaluse %	42
Omandatud osaluse soetusmaksumus	15 000 300
Osaluse % aasta lõpus	42
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	15 000 300
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	15 000 300

.....
 Juhatuse liige
 (Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials AS
 Kuupäev/date 19.06.2006
 E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 6 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

03-07-2006

	Saldo 31.12.2005	Tagasi maksta		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1 – 5 aasta jooksul		
Muud nõuded	800 000	800 000	0	07.03.2006	
Lühiajaline laen	267 600	267 600	0	13.03.2006	3,5 %
Pikaajalised laenud	5 154 000	0	5 154 000	2007	3,5 %
Kokku	6 221 600	1 067 600	5 154 000		

	Saldo 31.12.2004	Tagasi maksta		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1 – 5 aasta jooksul		
Muud nõuded	4 956 000	1 174 400	3 781 600	07.03.2006	
Lühiajaline laen	510 000	510 000	0	15.03.2005	12 %
Kokku	5 466 000	1 684 400	3 781 600		

Kõik nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringult teenitud üüritulu	3 575 422	3 580 497
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	-326 618	-1 045 496
Netotulu kinnisvarainvesteeringu üürimisest	3 248 804	2 535 001

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
Müük	-1 850 000
Amortisatsioonikulu	-1 306 469
Saldo 31.12.2005	14 703 115

Ettevõtte kohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute objektide kohta on toodud informatsioon lisas 15.

.....
 Juhatuse liige
 (Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials AS
 Kuupäev/date 19.06.2006
 E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 8 Laenukohustused

03-17-2006

	Saldo 31.12.2005	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajaline pangalaen s.h AS Sampo Pank	18 897 840	1 208 718	5 311 330	12 377 792		
	18 897 840	1 208 718	5 311 330	12 377 792	01.06.2018	3,69 %
Kokku	18 897 840	1 208 718	5 311 330	12 377 792		

	Saldo 31.12.2004	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajaline pangalaen s.h AS Sampo Pank	6 893 784	1 428 634	5 465 150			
	6 893 784	1 428 634	5 465 150		01.04.2009	6,165 %
Pikaajaline laen	230 145	230 145	0		30.12.2005	5 %
Lühiajaline laen	300 000	300 000	0		04.10.2005	5 %
Kokku	7 423 929	1 958 779	5 465 150			

Pangalaen on eurodes, muud laenud Eesti kroonides. Informatsioon laenukohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 15.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad tarnijatele	136 723	123 835
Võlad töövõtjatele	9 072	4 723
Maksuvõlad (lisa 11)	42 605	11 867
Muud võlad (lisa 10)	60 097	42 854
Võlad ja ettemaksed kokku	248 497	183 279

Lisa 10 Muud võlad

	Saldo 31.12.2005	Tagasimakse tähtaeg		Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Intressivõlad	60 097	60 097	0	2006	0
Tagatisrahad	104 968	0	104 968	2007-2010	0
Kokku	165 065	60 097	104 968		

Juhatuse liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS
Kuupäev/date 19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu

03-07-2006

	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse.....tähtaeg	Intressimäär
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1 – 5 aasta jooksul		
Intressid	40 214	40 214	0	2005	0
Muud viitvõlad	2 640	2 640	0	2005	0
Tagatisrahad	118 666	0	118 666	2007-2010	0
Kokku	161 520	42 854	118 666		

Kõik võlad on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 11 Maksud

Maksuliik	31.12.2005	31.12.2004
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	36 842	8 737
Üksikisiku tulumaks	784	455
Sotsiaalmaks	4 788	2 616
Töötuskindlustusmaks	125	59
Kohustuslik kogumispension	66	0
Kokku:	42 605	11 867

Lisa 12 Omakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital (kroonides)	1 000 000	1 000 000
Osade arv (tk)	3	3

2005. aastal on omanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 304 000 krooni. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 96 000 krooni.
2004. aastal dividende ei makstud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2005 moodustas 16 484 080 (31.12.2004:15 496 547) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01. jaanuarist 2006 kaasneb sellega tulumaksukulu 23/77 (kuni 31.12.2005 kehtis maksumäär 24/76) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 12 692 742 krooni ning dividendide maksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 791 338 krooni. Seisuga 31. detsember 2004 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 11 777 376 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 3 719 171 krooni.

.....
Juhatuse liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS
Kuupäev/date 19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 13 Müügitulu

03-07-2006

OÜ Astri Valdus müügitulu jaguneb:

a) geograafiliste piirkondade lõikes

	2005	2004
Eesti	3 667 273	3 630 893

b) tegevusalade lõikes

	2005	2004
Üüriteenused	3 575 422	3 580 497
Muud teenused ja kaubad	91 851	50 396
Kokku	3 667 273	3 630 893

Lisa 14 Muud äritulud

	2005	2004
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist	350 000	1 640 500
Muud äritulud	4 097	0
Kokku	354 097	1 640 500

Lisa 15 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Astri Valdus poolt saadud laenude (31.12.2005 seisuga 18 897 840 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek Narvas Tallinna mnt. 52 asuvale kinnistule summas 21 900 000 krooni.

Hoonestatud kinnistu bilansiline väärtus on 13 537 614 krooni.

Eespool nimetatud vara oli panditud ka seisuga 31. detsember 2004.a.

Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Astri Valdus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. sidusettevõtjat

OÜ Astri Valdus on 2005. aastal osutanud teenuseid sidusettevõtjale summas 84 746 krooni.

Juhatusel liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS
Kuupäev/date 15.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu



03-07-2006

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS ASTRI VALDUS OÜ OSANIKELE

Oleme kontrollinud ASTRI VALDUS OÜ 31.12.2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on lisatud meie poolt identifitseerituna. 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 31.12.2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartu, 19. juuni 2006

Ellen Tohvri
Vannutatud audiitor

Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

03-07-2006

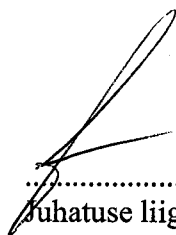
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

.....

OÜ Astri Valdus juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum summas **1 291 533** krooni alljärgnevalt:

1. Jaotamata kasum

1 291 533 krooni


.....
Juhatuses liige
(Anne Aland)

Tartu, 22. märts 2006

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2005 majandusaasta aruandele

03-07-2006

.....

OÜ Astri Valdus 2005 majandusaasta aruanne, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt

30. juuni 2006.a. otsusega, allkirjastamine 30. juuni 2006:

.....

Nõukogu esimees
/Aleg Kirs/

.....

Nõukogu liige
/Ülo Hage/

.....

Nõukogu liige
/Eve Kirs/

.....

Nõukogu liige
/Sven Mening/

.....

Juhatus liige
/Anne Aland/

OÜ Astri Valdus osanike nimekiri

03-07-2006

Seisuga 30. juuni 2006.a.

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

.....
Juhatuses liige
/Anne Aland/