

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012
aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Astri Valdus OÜ

registrikood: 10831469

tänava nimi, maja number: Viljandi mnt 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihthnumber: 50412

telefon: +372 7425122
faks: +372 7425111
e-posti aadress: astri@astri.ee

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	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 15 Osakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 21 Tulumaks	19
Lisa 22 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

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

2003. aastal soetati kinnisvarainvesteeringuna kaubanduskeskus "Tempo", mis asub Narva linnas aadressil Tallinna mnt. 52.

Astri Valdus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri ettevõtete grupp omab lisaks Tempo Keskusele Narvas Astri ning Fama Keskust, Tartus Lõunakeskust ning alates 2012. aastast ka Pärnu linnas asuvat Pärnu Keskust.

Tempo Keskuses tegutses aasta lõpu seisuga 20 kaubandus- ja teenindusettevõtet, suurimateks üürnikeks ruutmeetrite poolest olid Järva Tarbijate Ühistu, Diivaniparadiis OÜ, Mööbliait OÜ ja Kodusus OÜ. Ettevõtte eesmärgiks on koondada Tempo Keskusesse võimalikult palju erinevaid mööblit ja sisustuskaupu müüvaid ettevõtteid ning kujundada keskusest väike mööblikeskus. 2012. aastal avasid oma esindused Tempo Keskuses Krenholm ning mööblikauplus Volland Pluss.

2012. aastal rekonstrueeriti Tempo Keskuse Tallinna maantee poolne fassaad.

2013. aastal on plaanis tellida parkla laiendamise projekt, mille alusel 2014. aastal planeeritakse parandada ja suurendada parkimisvõimalusi keskuse ümber.

Ettevõtte omandisse kuuluvad jätkuvalt kinnistud Aruküla tee 22, Aruküla tee 28b ja 28c, kuhu 2008.a. kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on võimalik tulevikus rajada kokku 3 kuni 2-korruselist korterelamut.

2007.a. detsembrikuus soetati 5 %-ne osalus AS-is Astri, mille ostu finantseeriti omafinantseeringu ja ka Danske Bank AS Eesti filiaal poolt antud laenu abil.

Astri Valdus OÜ põhitegevusalaks 2013. aastal on jätkuvalt kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2012	2011
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	73,4	-2,8
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	73,7	26,2
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktiivid	71,4	58,8
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	28,6	41,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,1	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12 987	23 089	2
Nõuded ja ettemaksed	55 800	31 155	3
Kokku käibevara	68 787	54 244	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 556 554	2 556 466	6
Nõuded ja ettemaksed	119 830	273 030	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 802 020	1 672 570	8
Materiaalne põhivara	12 876	4 695	9
Kokku põhivara	4 491 280	4 506 761	
Kokku varad	4 560 067	4 561 005	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	586 110	601 708	10
Võlad ja ettemaksed	55 616	208 086	12
Kokku lühiajalised kohustused	641 726	809 794	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	498 150	604 692	10
Võlad ja ettemaksed	164 979	6 492	12
Kokku pikaajalised kohustused	663 129	611 184	
Kokku kohustused	1 304 855	1 420 978	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	15
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 069 724	1 962 221	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 185	1 107 503	
Kokku omakapital	3 255 212	3 140 027	
Kokku kohustused ja omakapital	4 560 067	4 561 005	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	157 030	155 446	16
Muud äritulud	92 845	402	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 710	-17 616	
Mitmesugused tegevuskulud	-46 829	-50 826	
Tööjõukulud	-3 323	-3 141	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-784	-43 601	9
Muud ärikulud	-60 550	0	19
Ärikasum (kahjum)	115 679	40 664	
Finantstulud ja -kulud	-494	-14 906	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	115 185	25 758	
Tulumaks	0	-30 080	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 185	-4 322	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	115 679	40 664	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	784	43 601	9
Muud korrigeerimised	-29 784	0	
Kokku korrigeerimised	-29 000	43 601	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 007	10 875	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 881	-6 365	
Makstud intressid	-33 019	-60 934	
Kokku rahavood äritegevusest	62 548	27 841	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 153	-1 188	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-98 478	-17 680	8
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	1 137 744	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-260 760	
Antud laenud	-5 000	-299 900	
Antud laenude tagasimaksed	158 200	69 691	
Laekunud intressid	9	3 391	
Laekunud dividendid	5 000	65 843	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-88	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	49 490	697 141	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	337 779	
Saadud laenude tagasimaksed	-122 140	-1 023 508	
Makstud dividendid	0	-26 843	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	2 392	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2 588	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-122 140	-712 768	
Kokku rahavood	-10 102	12 214	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 089	10 875	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 102	12 214	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 987	23 089	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	63 912	6 391	2 102 221	2 172 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-4 322	-4 322
Makstud dividendid	0	0	-140 000	-140 000
31.12.2011	63 912	6 391	1 957 899	2 028 202
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	1 111 825	1 111 825
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	63 912	6 391	3 069 724	3 140 027
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	115 185	115 185
31.12.2012	63 912	6 391	3 184 909	3 255 212

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

OÜ Astri Valdus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eorodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte juhtkond on aruandluse objektiivsuse huvides otsustanud hakata rakendama kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodit.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on hinnatud 2012. aasta algbilansis ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena. Arvestuspõhimõtete mõju on esitatud omakapitali muutuste aruandes eraldi reana.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalust sidusettevõttes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused).

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse, pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpaberid (aktsiad), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ja antud laenu, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, 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.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul.

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 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.

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 ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. 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 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 igal bilansipäeval nende õiglase 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	2-4 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Rentnikuna kajastab ettevõtte kasutusrendimaksed rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu lepingus sätestatud määrades.

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2012. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2011. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega –kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku

tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisa nr. 14.

Seotud osapooled

OÜ Astri Valdus aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks ettevõtja omanikud, juhatuse ja nõukogu liikmed ning ettevõtjad, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasel väärtusel. 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.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikel on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	259	24
Arvelduskontod	12 728	10 165
Tähtajalised hoiused	0	12 900
Kokku raha	12 987	23 089

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 114	14 114	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	17 114	17 114	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 000	-3 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	248	248	0	0	13
Muud nõuded	160 555	40 725	119 830	0	5
Laenunõuded	119 830	0	119 830	0	
Intressinõuded	8 051	8 051	0	0	
Dividendinõuded	32 674	32 674	0	0	
Ettemaksed	713	713	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	713	713	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	175 630	55 800	119 830	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 900	10 900	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	10 900	10 900	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 814	3 814	0	0	13
Muud nõuded	287 103	14 073	273 030	0	5
Laenunõuded	273 030	0	273 030	0	
Intressinõuded	1 399	1 399	0	0	
Dividendinõuded	12 674	12 674	0	0	
Ettemaksed	2 368	2 368	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 368	2 368	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	304 185	31 155	273 030	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	17 114	10 900	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 000	0	
Kokku nõuded ostjate vastu	14 114	10 900	3
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-6 266	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	3 216	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-3 000	0	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	3 050	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-3 000	0	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	119 830	0	119 830	0	3,0 %	EUR	2014.a.
Intressinõuded	8 051	8 051	0	0	0	EUR	2013.a.
Dividendinõuded	32 674	32 674	0	0	0	EUR	2013.a.
Kokku muud nõuded	160 555	40 725	119 830	0			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	273 030	0	273 030	0	3,0 %	EUR	2013.a.
Intressinõuded	1 399	1 399	0	0	0	EUR	2012.a.
Dividendinõuded	12 674	12 674	0	0	0	EUR	2012.a.
Kokku muud nõuded	287 103	14 073	273 030	0			

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	2 556 554	2 556 466	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 556 554	2 556 466	

Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2010	2 556 466	2 556 466
31.12.2011	2 556 466	2 556 466
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	2 556 466	2 556 466
Muud	88	88
31.12.2012	2 556 554	2 556 554
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	2 556 554	2 556 554

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	1 672 570
Ostud ja parendused	98 478
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	29 784
Ümberklassifitseerimised	1 188
31.12.2012	1 802 020

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	156 897	155 328
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 790	17 616

Alates 2012. aastast rakendatakse kinnisvarainvesteeringute hindamisel õiglase väärtuse meetodit.

Üleminekul varade hindamise soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile tekkis bilansilise jääkmaksumuse ja hinnangulise õiglase väärtuse vahel kasum 1 111 825 eurot.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	3 507	3 507	3 507
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	3 507	3 507	3 507
Ostud ja parendused	0	1 188	1 188	1 188
Muud ostud ja parendused	0	1 188	1 188	1 188
31.12.2011				
Soetusmaksumus	0	4 695	4 695	4 695
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	4 695	4 695	4 695
Ostud ja parendused	10 153	0	0	10 153
Muud ostud ja parendused	10 153	0	0	10 153
Amortisatsioonikulu	-784	0	0	-784
Ümberklassifitseerimised	0	-1 188	-1 188	-1 188
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	-1 188	-1 188	-1 188
31.12.2012				
Soetusmaksumus	10 153	3 507	3 507	13 660
Akumuleeritud kulum	-784	0	0	-784
Jääkmaksumus	9 369	3 507	3 507	12 876

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS	603 005	104 855	457 340	40 810	1,880 %	EUR	01.06.2018
Danske Bank AS	481 255	481 255	0	0	3,319 %	EUR	28.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	1 084 260	586 110	457 340	40 810			
Laenukohustused kokku	1 084 260	586 110	457 340	40 810			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS	704 054	99 362	428 436	176 256	3,020 %	EUR	01.06.2018
Danske Bank AS	502 346	502 346	0	0	3,358 %	EUR	28.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	1 206 400	601 708	428 436	176 256			
Laenukohustused kokku	1 206 400	601 708	428 436	176 256			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitis) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31.12.2012.a. on 1 610 000 eurot.

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	11 055	16 820
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	9 248	4 410
1-5 aasta jooksul	11 851	0

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 341	11 341	0	0	
Võlad töövõtjatele	99	99	0	0	
Maksuvõlad	42 599	42 599	0	0	13
Muud võlad	158 022	1 277	156 745	0	
Intressivõlad	1 154	1 154	0	0	
Dividendivõlad	156 745	0	156 745	0	
Muud viitvõlad	123	123	0	0	
Saadud ettemaksed	8 534	300	4 943	3 291	
Tulevaste perioodide tulud	300	300	0	0	
Muud saadud ettemaksed	8 234	0	4 943	3 291	
Kokku võlad ja ettemaksed	220 595	55 616	161 688	3 291	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 963	6 963	0	0	
Võlad töövõtjatele	99	99	0	0	
Maksuvõlad	41 982	41 982	0	0	13
Muud võlad	158 769	158 769	0	0	
Intressivõlad	2 018	2 018	0	0	
Dividendivõlad	156 745	156 745	0	0	
Muud viitvõlad	6	6	0	0	
Saadud ettemaksed	6 765	273	3 778	2 714	
Tulevaste perioodide tulud	273	273	0	0	
Muud saadud ettemaksed	6 492	0	3 778	2 714	
Kokku võlad ja ettemaksed	214 578	208 086	3 778	2 714	

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	41 666	0	41 666
Käibemaks	0	616	881	0
Üksikisiku tulumaks	0	53	0	53
Erisoodustuse tulumaks	0	68	0	68
Sotsiaalmaks	0	191	0	191
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	4
Ettemaksukonto jääk	248		2 933	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	248	42 599	3 814	41 982

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 516 078	1 546 740
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	668 831	411 159
Kokku tingimuslikud kohustused	3 184 909	1 957 899

Lisa 15 Osakapital (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	63 912	63 912
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 16 Müügitulu (eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	157 030	155 446
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	157 030	155 446
Kokku müügitulu	157 030	155 446
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üürileandmine	156 897	155 328
Kaupade vahendamine	133	118
Kokku müügitulu	157 030	155 446

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	90 334	0
Traavid, viivised ja hüvitised	2 511	402
Kokku muud äritulud	92 845	402

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	1 534	1 397
Sotsiaalmaksud	1 789	1 744
Kokku tööjõukulud	3 323	3 141

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	60 550	0
Kokku muud ärikulud	60 550	0

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	25 000	32 500
Intressitulud	6 661	1 995
Intressitulu hoiustelt	9	28
Intressitulu laenudelt	6 652	1 967
Intressikulud	-30 711	-49 401
Intressikulu laenudelt	-30 711	-49 401
Muud finantstulud ja -kulud	-1 444	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-494	-14 906

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	140 000	-30 080
Eesti	0	0	140 000	-30 080
Kokku	0	0	140 000	-30 080

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160 557	123	274 429	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 722	0	5 000	158 200	0	0
2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 453	0	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	1 534	1 397

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2013

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	28.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Valdus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Astri Valdus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

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

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Astri Valdus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

03.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	03.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 069 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 185
Kokku	3 184 909
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 084 909
Kokku	3 184 909

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 069 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 185
Kokku	3 184 909
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 084 909
Kokku	3 184 909

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	156897	99.92%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	133	0.08%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Paul-Toomas Hage	34601182710	Punga tänav 9, Eesti	15975 EUR
Eve Kirs	47409282724	Era tänav 1, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	15336 EUR
Aleg Kirs	35412172741	Mäksa Mõisa, Mäksa küla, Mäksa vald, Tartu maakond, Eesti	16614 EUR
Ülo Hage	35206302725	Eesti	15975 EUR

Sidevahendid

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