

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** aktsiaselts ASTRA INVEST

**registrikood:** 10063315

**tänavatalu nimi,** Ringtee 26  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthnumber:** 51013

**telefon:** +372 7362022

**faks:** +372 7362024

**e-posti aadress:** astrainv@neti.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                 | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara                 | 12 |
| Lisa 7 Laenukohustused                      | 13 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 14 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad    | 14 |
| Lisa 10 Aktsiakapital                       | 14 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 15 |
| Lisa 12 Muud äritulud                       | 15 |
| Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud           | 16 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                         | 16 |
| Lisa 16 Muud ärikulud                       | 16 |
| Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud         | 16 |
| Lisa 18 Tulumaks                            | 17 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                    | 17 |

## Tegevusaruanne

AS Astra Invest alustas oma tegevust 1992. aastal. Ettevõtte tegevusalaks on enda kinnisvara haldamine ja arendamine. 2013. aastal oli AS Astra Invest müügitulu 696 890 eurot ja kasum 335 981 eurot.

2013. aastal teostati hoonete, ruumide ja platside remonti 71 713 euro eest.

2013. aastal soetati põhivara 16 676 euro eest.

Aktsionäridele maksti 2013. aastal dividende 234 000 eurot.

### Peamised finantssuhtarvud

| Näitaja                               | Arvestusmetoodika                        | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------|------------------------------------------|------|------|
| Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE) | puhaskasum/keskmise omakapital           | 0,08 | 0,03 |
| Vara puhaskasumi tootlus (ROA)        | puhaskasum/keskmise vara                 | 0,07 | 0,03 |
| Vara käibekordaja                     | netokäive/vara                           | 0,15 | 0,14 |
| Põhivara käibekordaja                 | netokäive/põhivara keskmine jääkmaksumus | 0,16 | 0,14 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013       | 31.12.2012       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 66 914           | 31 418           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 79 081           | 226 715          | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>145 995</b>   | <b>258 133</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 4 470 988        | 4 379 752        | 5       |
| Materiaalne põhivara                         | 17 735           | 16 001           | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>4 488 723</b> | <b>4 395 753</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 634 718</b> | <b>4 653 886</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 20 000           | 150 000          | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 179 751          | 172 976          | 4,8     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>199 751</b>   | <b>322 976</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 849            | 773              | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>2 849</b>     | <b>773</b>       |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>202 600</b>   | <b>323 749</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 26 460           | 26 460           | 10      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 646            | 2 646            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 067 031        | 4 173 479        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 335 981          | 127 552          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 432 118</b> | <b>4 330 137</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>4 634 718</b> | <b>4 653 886</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013           | 2012           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 696 890        | 636 588        | 11      |
| Muud äritulud                               | 96 205         | 73             | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -242 596       | -213 073       | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -51 577        | -76 093        | 14      |
| Tööjõukulud                                 | -101 186       | -98 635        | 15      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -8 566         | -79 705        | 6       |
| Muud ärikulud                               | 0              | -34            | 16      |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>389 170</b> | <b>169 121</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 9 014          | 15 971         | 17      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>398 184</b> | <b>185 092</b> |         |
| Tulumaks                                    | -62 203        | -57 540        | 18      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>335 981</b> | <b>127 552</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2013            | 2012            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 389 170         | 169 121         |         |
| Korrigeerimised                                          |                 |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 8 566           | 79 705          | 6       |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | -4 873          | 0               |         |
| Muud korrigeerimised                                     | -91 236         | 0               | 12      |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>-87 543</b>  | <b>79 705</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 9 832           | -12 879         | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 8 851           | 5 198           | 8       |
| Makstud intressid                                        | 0               | -209            | 17      |
| Makstud ettevõtte tulumaks                               | -62 203         | -62 203         | 18      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>258 107</b>  | <b>178 733</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -16 676         | -10 807         | 6       |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 11 250          | 0               |         |
| Antud laenud                                             | 0               | -38 248         |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 134 948         | 98 000          |         |
| Laekunud intressid                                       | 11 867          | 15 595          |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>141 389</b>  | <b>64 540</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                 |                 |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -130 000        | -20 000         | 7       |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                       | 0               | -13 293         |         |
| Makstud dividendid                                       | -234 000        | -234 000        | 18      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-364 000</b> | <b>-267 293</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>35 496</b>   | <b>-24 020</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 31 418          | 55 438          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>35 496</b>   | <b>-24 020</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 66 914          | 31 418          | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                               |                              |                             | Kokku     |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                             | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |           |
| <b>31.12.2011</b>           | 26 460                        | 2 646                        | 1 168 863                   | 1 197 969 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                               |                              | 127 552                     | 127 552   |
| Makstud dividendid          |                               |                              | -216 459                    | -216 459  |
| Muud muutused omakapitalis  |                               |                              | 3 221 075                   | 3 221 075 |
| <b>31.12.2012</b>           | 26 460                        | 2 646                        | 4 301 031                   | 4 330 137 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                               |                              | 335 981                     | 335 981   |
| Makstud dividendid          |                               |                              | -234 000                    | -234 000  |
| <b>31.12.2013</b>           | 26 460                        | 2 646                        | 4 403 012                   | 4 432 118 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS ASTRA INVEST 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Rahavoo aruanne on koostatud kaudmeetodil.

2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses muudatustega Raamatupidamise Toimkonna juhendites on AS Astra Invest muutnud arvestuspõhimõtet kinnisvarainvesteeringute kajastamisel. 2012.a aastaaruandes on kinnisvarainvesteeringuid kajastatud soetusmaksumuse meetodil, 2013. a aastaaruandes kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

| Lisarea nimetus          | 31.12.2012 | Muutus    | 31.12.2012 |
|--------------------------|------------|-----------|------------|
| Kinnisvarainvesteeringud | 1 158 677  | 3 221 075 | 4 379 752  |

### Raha

Raha kirjel kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontodel olevat raha.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis tekkepõhiselt. Nõuete laekumise tõenäosuste hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned, rajatised), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil.

Seoses muudatustega Raamatupidamise Toimkonna juhendites on AS Astra Invest muutnud arvestuspõhimõtet kinnisvarainvesteeringute kajastamisel. Eelmistel perioodidel on kinnisvarainvesteeringuid kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil. Muudetud arvestuspõhimõtet on rakendatud tagasiulatuvalt. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse edaspidi kasumiaruandes.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 1 000 eurot ning kasutusajaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 1 000

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed  | 3-5 aastat     |
| Inventar            | 4 aastat       |

#### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt AS Astra Invest põhikirjale on reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist ehk 2 646 eurot. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

#### Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud eurodes.

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

#### Seotud osapooled

AS Astra Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2013    | 31.12.2012    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 718           | 2 101         |
| Arvelduskontod    | 66 196        | 29 317        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>66 914</b> | <b>31 418</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2013    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 39 010        | 39 010         |
| Muud nõuded                       | 39 105        | 39 105         |
| Laenunõuded                       | 38 301        | 38 301         |
| Intressinõuded                    | 804           | 804            |
| Ettemaksed                        | 966           | 966            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>79 081</b> | <b>79 081</b>  |

  

|                                   | 31.12.2012     | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 48 113         | 48 113         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 48 113         | 48 113         |
| Muud nõuded                       | 176 906        | 176 906        |
| Laenunõuded                       | 173 248        | 173 248        |
| Intressinõuded                    | 3 658          | 3 658          |
| Ettemaksed                        | 1 696          | 1 696          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 696          | 1 696          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>226 715</b> | <b>226 715</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2013    | 31.12.2012    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 31 101        | 31 101        |
| Käibemaks                                     | 6 636         | 7 966         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 1 558         | 2 008         |
| Sotsiaalmaks                                  | 2 896         | 3 981         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 44            | 116           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 253           | 327           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>42 488</b> | <b>45 499</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod   |         |            |            |
|--------------------------|---------|------------|------------|
|                          |         |            | Kokku      |
|                          | Maa     | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2011</b>        |         |            |            |
| Soetusmaksumus           | 69 716  | 1 682 428  | 1 752 144  |
| Akumuleeritud kulum      | 0       | -526 000   | -526 000   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 69 716  | 1 156 428  | 1 226 144  |
|                          |         |            |            |
| Amortisatsioonikulu      | 0       | 526 000    | 526 000    |
| Ümberklassifitseerimised | -69 716 | -1 682 428 | -1 752 144 |
|                          |         |            |            |
| <b>31.12.2012</b>        |         |            |            |
| Soetusmaksumus           | 0       | 0          | 0          |
| Akumuleeritud kulum      | 0       | 0          | 0          |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 0       | 0          | 0          |

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2012</b>                         | 4 379 752 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 91 236    |
| <b>31.12.2013</b>                         | 4 470 988 |

|                                                 | 2013    | 2012    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 525 191 | 489 555 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 228 381 | 218 331 |

## Lisa 6 Materiaalne põhivara (eurodes)

|                          |                         |                               |                            |                       | Kokku         |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|
|                          | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvutisüsteemid | Muud masinad<br>ja seadmed | Masinad ja<br>seadmed |               |
| <b>31.12.2011</b>        |                         |                               |                            |                       |               |
| Soetusmaksumus           | 85 166                  | 665                           | 11 561                     | 97 392                | 97 392        |
| Akumuleeritud kulum      | -73 218                 | -466                          | -6 276                     | -79 960               | -79 960       |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>11 948</b>           | <b>199</b>                    | <b>5 285</b>               | <b>17 432</b>         | <b>17 432</b> |
|                          |                         |                               |                            |                       |               |
| Ostud ja parendused      | 9 109                   | 0                             | 1 698                      | 10 807                | 10 807        |
| Amortisatsioonikulu      | -9 683                  | -199                          | -2 356                     | -12 238               | -12 238       |
| Müügid                   | -1 086                  | 0                             | -3 528                     | -4 614                | -4 614        |
| Ümberklassifitseerimised | 1 086                   | 0                             | 3 528                      | 4 614                 | 4 614         |
|                          |                         |                               |                            |                       |               |
| <b>31.12.2012</b>        |                         |                               |                            |                       |               |
| Soetusmaksumus           | 93 189                  | 665                           | 9 731                      | 103 585               | 103 585       |
| Akumuleeritud kulum      | -81 815                 | -665                          | -5 104                     | -87 584               | -87 584       |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>11 374</b>           | <b>0</b>                      | <b>4 627</b>               | <b>16 001</b>         | <b>16 001</b> |
|                          |                         |                               |                            |                       |               |
| Ostud ja parendused      | 16 676                  | 0                             | 0                          | 16 676                | 16 676        |
| Amortisatsioonikulu      | -6 797                  | 0                             | -1 769                     | -8 566                | -8 566        |
| Müügid                   | -6 376                  | 0                             | 0                          | -6 376                | -6 376        |
|                          |                         |                               |                            |                       |               |
| <b>31.12.2013</b>        |                         |                               |                            |                       |               |
| Soetusmaksumus           | 80 830                  | 665                           | 9 731                      | 91 226                | 91 226        |
| Akumuleeritud kulum      | -65 953                 | -665                          | -6 873                     | -73 491               | -73 491       |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>14 877</b>           | <b>0</b>                      | <b>2 858</b>               | <b>17 735</b>         | <b>17 735</b> |

### Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

|                    | 2013          | 2012     |
|--------------------|---------------|----------|
| Masinad ja seadmed | 11 250        | 0        |
| Transpordivahendid | 11 250        | 0        |
| <b>Kokku</b>       | <b>11 250</b> | <b>0</b> |

## Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |         |
| Investeeringislaen               | 20 000     | 20 000                            |                     |             | 19      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 20 000     | 20 000                            |                     |             | 19      |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 20 000     | 20 000                            |                     |             | 19      |
|                                  |            |                                   |                     |             |         |
|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |         |
| Investeeringislaen               | 150 000    | 150 000                           |                     |             | 19      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 150 000    | 150 000                           |                     |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 150 000    | 150 000                           |                     |             | 19      |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 32 251         | 32 251                            |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 7 512          | 7 512                             |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 42 488         | 42 488                            |                     |             | 4       |
| Muud võlad                       | 97 500         | 97 500                            |                     |             |         |
| Dividendivõlad                   | 97 500         | 97 500                            |                     |             | 18      |
| Saadud ettemaksed                | 2 849          | 0                                 | 2 849               |             |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 2 849          | 0                                 | 2 849               |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>182 600</b> | <b>179 751</b>                    | <b>2 849</b>        |             |         |

  

|                                  | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 21 581         | 21 581                            |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 8 396          | 8 396                             |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 45 499         | 45 499                            |                     |             | 4       |
| Muud võlad                       | 97 500         | 97 500                            |                     |             |         |
| Dividendivõlad                   | 97 500         | 97 500                            |                     |             | 18      |
| Saadud ettemaksed                | 773            | 0                                 | 773                 |             |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 773            | 0                                 | 773                 |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>173 749</b> | <b>172 976</b>                    | <b>773</b>          |             |         |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2013       | 31.12.2012       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 3 478 380        | 3 397 815        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 924 632          | 903 216          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>4 403 012</b> | <b>4 301 031</b> |

## Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 26 460     | 26 460     |
| Aktsiate arv (tk)    | 4 200      | 4 200      |
| Aktsiate nimiväärtus | 6.30       | 6.30       |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                                              | 2013           | 2012           |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                  |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                                 |                |                |
| Eesti                                                        | 696 890        | 636 588        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                   | <b>696 890</b> | <b>636 588</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                       | <b>696 890</b> | <b>636 588</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                                |                |                |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201) | 525 191        | 489 555        |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused (68329)  | 171 699        | 147 033        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                       | <b>696 890</b> | <b>636 588</b> |

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2013          | 2012      |
|------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| Kasum materiaalse põhivara müügist                         | 4 873         | 0         |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 91 236        | 0         |
| Muud                                                       | 96            | 73        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>96 205</b> | <b>73</b> |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2013            | 2012            |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tooraine ja materjal                             | -91 143         | -87 553         |
| Energia                                          | -141 996        | -115 564        |
| Elektrienergia                                   | -88 305         | -73 759         |
| Soojusenergia                                    | -53 691         | -41 805         |
| Vesi                                             | -5 233          | -5 430          |
| Prügi                                            | -4 013          | -4 324          |
| Muud                                             | -211            | -202            |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-242 596</b> | <b>-213 073</b> |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2013           | 2012           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Energia                                   | -12 304        | -18 264        |
| Kütus                                     | -12 304        | -18 264        |
| Mitmesugused bürookulud                   | -1 406         | -2 194         |
| Lähetuskulud                              | 0              | -1 969         |
| Koolituskulud                             | -385           | -110           |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | -2 163         | -2 163         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | -987           | -5 079         |
| Kindlustusmaksed                          | -4 385         | -4 405         |
| Seadmete rent                             | -505           | -1 563         |
| Mitmesugused teenused                     | -29 187        | -39 918        |
| Muud                                      | -255           | -428           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>-51 577</b> | <b>-76 093</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2013            | 2012           |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | -76 520         | -74 326        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -24 666         | -24 309        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-101 186</b> | <b>-98 635</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 8               | 11             |

## Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2013     | 2012       |
|--------------------------------|----------|------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 0        | -34        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>0</b> | <b>-34</b> |

## Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2013         | 2012          |
|------------------------------------------|--------------|---------------|
| Intressitulud                            | 9 014        | 16 180        |
| Intressikulu kapitalirendilt             | 0            | -209          |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>9 014</b> | <b>15 971</b> |

## Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2013              |          | 2012              |          |
|----------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks | Maksustatav summa | Tulumaks |
| Väljakuulutatud dividendid | 234 000           | 62 203   | 216 459           | 57 540   |
| Eesti                      | 234 000           | 62 203   | 216 459           | 57 540   |
| <b>Kokku</b>               | 234 000           | 62 203   | 216 459           | 57 540   |

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2013 |            | 31.12.2012 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 35 000     | 20 000     | 165 000    | 150 000    |

| 2013                                                                                                                             | 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 | 0            | 130 000                    | 0             | 130 000                     |
|                                                                                                                                  |              |                            |               |                             |
| 2012                                                                                                                             | 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 | 30 000       | 98 000                     | 0             | 20 000                      |
|                                                                                                                                  |              |                            |               |                             |
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b>                                             |              |                            |               |                             |
|                                                                                                                                  |              | <b>2013</b>                | <b>2012</b>   |                             |
| Arvestatud tasu                                                                                                                  |              | 27 278                     | 25 264        |                             |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2014

aktsiaselts ASTRA INVEST (registrikood: 10063315) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi   | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|----------------------|--------------------|----------------------|
| ALEKSANDR KRIVOGUZOV | Juhatuse liige     | 11.06.2014           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts ASTRA INVEST aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts ASTRA INVEST raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

### Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

### Vandeaudiitori kohustus

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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 aktsiaselts ASTRA INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Koni

Vandeaudiitori number 253

Grant Thornton Rimess OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Ahtri 6a, 10151 Tallinn

12.06.2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts ASTRA INVEST (registrikood: 10063315) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RAUL KONI          | Vandeaudiitor      | 12.06.2014           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                             | 31.12.2013       |
|---------------------------------------------|------------------|
| Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 067 031        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                 | 335 981          |
| <b>Kokku</b>                                | <b>4 403 012</b> |
| Jaotamine                                   |                  |
| Dividendideks                               | 253 500          |
| <b>Kokku</b>                                | <b>253 500</b>   |

AS Astra Invest juhatus tegi aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2013. aasta kasum 335 981,0 eurot alljärgnevalt:  
1. jaotamata kasumisse 335 981,0 eurot.

Samuti tehti ettepanek maksta aktsionäridele jaotamata kasumist dividende 253 500,0 eurot, millega kaasneb tulumaksukohustus 67 386,0 eurot.

Bilansipäeva seisuga oleks aktsionäridele võimalik maksta dividendidena 3 478 380,0 eurot, millega kaasneks tulumaksukohustus 924 632,0 eurot.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 525191          | 75.36%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 171699          | 24.64%      | Ei             |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 7362022     |
| Faks            | +372 7362024     |
| E-posti aadress | astrainv@neti.ee |