

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013
aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AS Astri

registrikood: 10134061

tänav a nimi, maja number: Viljandi mnt. 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihtnumber: 50412

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 6 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 7 Muud nõuded	13
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 9 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 10 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 11 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 13 Materiaalne põhivara	16
Lisa 14 Kapitalirent	17
Lisa 15 Kasutusrent	17
Lisa 16 Laenukohustused	18
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 19 Aktsiakapital	20
Lisa 20 Müügitulu	20
Lisa 21 Muud äritulud	21
Lisa 22 Tööjõukulud	21
Lisa 23 Muud ärikulud	21
Lisa 24 Tulumaks	21
Lisa 25 Seotud osapooled	22
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26

Tegevusaruanne

AS Astri peamisteks tegevusaladeks 2013. aastal olid kinnisvara arendustegevus ning erinevate kinnisvaraala teenuste osutamine. Tegeleti projektijuhtimis-, õigusabi- ja finantsteenuste osutamisega nii seotud ettevõtetele kui ka teistele kinnisvara alal tegutsevatele ettevõtetele. AS Astri osutas projektijuhtimis ja -arendus teenuseid tütarettevõtjale OÜ Lõunakeskus ning AS-le Astri-Narva, OÜ-le Fama Invest, OÜ-le Astri Valdus, OÜ-le PK Arendus, OÜ-le Rending, OÜ-le Poorten Arendus ja OÜ-le Outsourcing Partner.

Astri konsolideerimisgruppi kuulusid emattevõtte AS Astri ja tema poolt konsolideeritav tütarettevõtte OÜ Lõunakeskus. AS Astri omab 100%-list osalust OÜ-s Lõunakeskus. 2011.a. oktoobris asutatud 100%-lise osalusega tütarettevõtte OÜ Astri Kinnisvara osalus müüdi 2013. aastal, ettevõtte ei omanud majandustegevust.

2013. aastal müüdi Tallinnas Lai tn 9 // Suur-Kloostri tn 5 kinnistu korterimandid.

Emattevõtte plaanib ka tulevikus keskenduda eeskätt uute kinnisvaraprojektide arendamisele ja sellealase teenuse osutamisele teistele ärikinnisvaraga tegelevatele ettevõtetele, peamiselt kaubandusliku kinnisvara alal tegutsevatele, samuti tegeletakse jooksate juhtimis- ja abiteenuste (s.h. finants-, raamatupidamis-, juriidiliste-, personali- ja projektijuhtimisteenuste) osutamisega teistele kinnisvara ettevõtetele.

Emattevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2013	2012
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	82,0	26,5
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	2,1	-20,7
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	81,4	60,3
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	18,6	39,7
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	1,4	3,0

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 013 876	840 421	2
Finantsinvesteeringud	160	148	3
Nõuded ja ettemaksed	1 482 744	2 025 816	5
Varud	0	2 293 372	4
Kokku käibevara	4 496 780	5 159 757	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	2 500	9
Finantsinvesteeringud	300	300	11
Nõuded ja ettemaksed	12 078 372	8 936 453	5
Kinnisvarainvesteeringud	85 392 759	78 446 107	12
Materiaalne põhivara	907 805	711 583	13
Kokku põhivara	98 379 236	88 096 943	
Kokku varad	102 876 016	93 256 700	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	327 149	37 727 704	16
Võlad ja ettemaksed	1 639 393	1 797 570	17
Kokku lühiajalised kohustused	1 966 542	39 525 274	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	42 530 574	1 613 138	16
Võlad ja ettemaksed	359 038	364 424	17
Kokku pikaajalised kohustused	42 889 612	1 977 562	
Kokku kohustused	44 856 154	41 502 836	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 280 000	1 280 000	19
Ülekurs	270 664	270 664	
Kohustuslik reservkapital	128 638	128 638	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 074 562	43 236 226	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 265 998	6 838 336	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	58 019 862	51 753 864	
Kokku omakapital	58 019 862	51 753 864	
Kokku kohustused ja omakapital	102 876 016	93 256 700	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	9 973 521	7 251 520	20
Muud äritulud	4 182 297	3 256 086	21
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 839 354	-437 811	
Mitmesugused tegevuskulud	-953 234	-962 845	
Tööjõukulud	-567 649	-470 595	22
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-279 877	-301 997	13
Muud ärikulud	-74 959	-228 950	23
Kokku ärikasum (-kahjum)	9 440 745	8 105 408	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15	-218 129	
Intressikulud	-841 879	-1 146 202	
Muud finantstulud ja -kulud	198 763	230 170	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 797 644	6 971 247	
Tulumaks	-531 646	-132 911	24
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 265 998	6 838 336	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	8 265 998	6 838 336	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 440 745	8 105 408	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	279 877	301 997	13
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-16 300	-23 550	
Muud korrigeerimised	-4 110 545	-3 000 947	
Kokku korrigeerimised	-3 846 968	-2 722 500	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	877 164	298 676	
Varude muutus	2 293 372	-1 751 132	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-151 298	148 400	
Makstud intressid	-982 728	-1 048 355	
Makstud ettevõtte tulumaks	-590 127	0	
Muud rahavood äritegevusest	-80 200	-8 100	
Kokku rahavood äritegevusest	6 959 960	3 022 397	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-171 436	-346 806	13
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	16 300	6 292	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 836 107	-881 256	12
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	51 081	12
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 500	0	10
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	1 700	
Antud laenud	-12 092 510	-9 314 418	
Antud laenude tagasimaksed	8 690 993	3 632 454	
Laekunud intressid	209 344	300 716	
Muud laekumised investeerimistegevusest	3	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 180 913	-6 550 237	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	44 259 946	7 510 700	
Saadud laenude tagasimaksed	-40 676 803	-4 127 778	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-68 735	-53 593	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1 767	
Makstud dividendid	-2 120 000	-100 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 394 408	3 231 096	
Kokku rahavood	2 173 455	-296 744	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	840 421	1 137 165	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 173 455	-296 744	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 013 876	840 421	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	1 278 233	270 664	128 638	7 570 108	9 247 643
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	0	36 166 118	36 166 118
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	1 278 233	270 664	128 638	43 736 226	45 413 761
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 838 336	6 838 336
Emiteeritud aktiakapital	1 767	0	0	0	1 767
Makstud dividendid	0	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2012	1 280 000	270 664	128 638	50 074 562	51 753 864
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	8 265 998	8 265 998
Makstud dividendid	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
31.12.2013	1 280 000	270 664	128 638	56 340 560	58 019 862

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ASTRI 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

AS ASTRI kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

Raha

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

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse investeeringuid õiglases väärtuses juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud". Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja osadesse (v.a. osalust sidusettevõtjates, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil), mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused).

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemisesmärgil hoitavaid väärtpabereid, pikaajalistena aktsiaid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtja on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte (emettevõtja). Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50 % tütarettevõtja hääleõigusest. 2013.a. raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud AS Astri (emettevõtja) ja tema tütarettevõtja OÜ Lõunakeskus finantsnäitajad. Väheolulise tütarettevõtja OÜ Astri Kinnisvara kajastamisel on vastavalt olulisuse printsibile rakendatud soetusmaksumuse meetodit.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle ettevõttel on oluline mõju, kuid ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20 % hääleõigusest.

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 intressitulu. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (pikaajaliste nõuetena) kajastatakse nõuded, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid emaettevõtja vastu. 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.

Varud

Varudena kajastatakse varasid (kinnisvara objekte), mis on soetatud ja mida hoitakse edasimüügi eesmärgil tavapärase äritegevuse käigus.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud kajastatakse soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Iga varude objekti soetusmaksumuse kuluks kandmisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

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 õiglasest väärtusest. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hinnang ei sisalda bilansis materiaalse põhivara objektidena kajastatud varade (seadmed, sisustus, mööbel jne) maksumust.

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise hetkest rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse 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.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad 20-30 %

Inventar, mööbel ja IT seadmed 20-40 %

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral ja olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot**Rendid**

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksud 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, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood.

Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused kajastatakse maksamisele kuuluvas summas, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu lähtuvalt lepingutes sätestatud tingimustele.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital on moodustatud iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks (kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist), samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsinäridele.

Tulud

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

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid. Ettevõtte tuluna ei kajastata agendi- ja komisjonilepingute alusel kogutud brutosummasid, vaid ainult selliste lepingute alusel teenitavaid vahendustasusid.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades lepingus fikseeritud intressimäära.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2013. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2012. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. 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. 18.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoolle äriiliste otsustele. Kontserni aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

emaettevõtjat kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud;
tegev- ja kõrgem juhtkond.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tähtajalised hoiused	2 909 523	661 887
Areluskontod	55 990	111 832
Sularaha kassas	48 363	66 702
Kokku raha	3 013 876	840 421

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2011	144	144
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	4	4
31.12.2012	148	148
Kajastatud õiglases väärtuses	148	148
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	12	12
31.12.2013	160	160
Kajastatud õiglases väärtuses	160	160

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	0	2 293 372
Kokku varud	0	2 293 372

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	928 466	853 301	43 440	31 725	6
Ostjatelt laekumata arved	1 007 600	932 435	43 440	31 725	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-79 134	-79 134	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 094	1 094	0	0	8
Muud nõuded	12 581 821	578 614	11 698 207	305 000	7
Laenunõuded	12 355 036	351 829	11 698 207	305 000	
Intressinõuded	225 883	225 883	0	0	
Viitlaekumised	902	902	0	0	
Ettemaksed	49 735	49 735	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	49 702	49 702	0	0	
Muud makstud ettemaksed	33	33	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 561 116	1 482 744	11 741 647	336 725	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	970 416	848 601	79 231	42 584	6
Ostjatelt laekumata arved	1 035 442	913 627	79 231	42 584	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-65 026	-65 026	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 143	1 143	0	0	8
Muud nõuded	9 112 503	328 421	8 784 082	0	7
Laenunõuded	8 953 519	169 437	8 784 082	0	
Intressinõuded	156 264	156 264	0	0	
Viitlaekumised	2 720	2 720	0	0	
Ettemaksed	78 207	47 651	30 556	0	
Tulevaste perioodide kulud	76 978	46 422	30 556	0	
Muud makstud ettemaksed	1 229	1 229	0	0	
Tagatishoius	800 000	800 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 962 269	2 025 816	8 893 869	42 584	

Lisa 6 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	1 007 600	1 035 442
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-79 134	-65 026
Kokku nõuded ostjate vastu	928 466	970 416
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-65 026	-106 642
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	10 656	21 672
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-34 004	-33 075
Lootusetuks tunnistatud nõuded	9 240	53 019
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-79 134	-65 026

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	12 355 036	351 829	11 698 207	305 000	3 %	EUR	2014-2019
Intressinõuded	225 883	225 883	0	0	0	EUR	2014
Viitlaekumised	902	902	0	0	0	EUR	2014
Kokku muud nõuded	12 581 821	578 614	11 698 207	305 000			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	8 953 519	169 437	8 784 082	0	3 %	EUR	2013-2015
Intressinõuded	156 264	156 264	0	0	0	EUR	2013
Viitlaekumised	2 720	2 720	0	0	0	EUR	2013
Kokku muud nõuded	9 112 503	328 421	8 784 082	0			

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	142 907	0	201 388
Käibemaks	0	68 477	0	64 735
Üksikisiku tulumaks	0	12 020	0	9 882
Erisoodustuse tulumaks	0	544	0	544
Sotsiaalmaks	0	23 608	0	19 759
Kohustuslik kogumispension	0	1 344	0	1 100
Töötuskindlustusmaksed	0	1 889	0	1 878
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		30	0	35
Ettemaksukonto jääk	1 094		1 143	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 094	250 819	1 143	299 321

Lisa 9 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	2 500
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	2 500

Lisa 10 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10667873	Lõunakeskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12181047	Astri Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2013
Lõunakeskus OÜ	2 364 731	0	0	0	2 364 731
Astri Kinnisvara OÜ	2 500	0	-2 500	0	0
Kokku	2 367 231	0	-2 500	0	2 364 731

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Astri Kinnisvara OÜ	100	2 500	0

Lisa 11 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2011	0	0
Muud	300	300
31.12.2012	300	300
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	300	300
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	300	300
31.12.2013	300	300
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	300	300

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	74 869 427
Ostud ja parendused	881 256
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 000 947
Müügid	-33 823
Muud muutused	-271 700
31.12.2012	78 446 107
Ostud ja parendused	2 836 107
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 110 545
31.12.2013	85 392 759

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 986 910	6 617 583
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	492 065	398 200
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	51 081

Lisa 13 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011							
Soetusmaksumus	12 782	636 892	649 674	923 544	0	0	1 573 218
Akumuleeritud kulum	-12 782	-254 236	-267 018	-639 426	0	0	-906 444
Jääkmaksumus	0	382 656	382 656	284 118	0	0	666 774
Ostud ja parendused	0	165 886	165 886	157 420	23 500	23 500	346 806
Muud ostud ja parendused	0	165 886	165 886	157 420	23 500	23 500	346 806
Amortisatsioonikulu	0	-117 034	-117 034	-184 963	0	0	-301 997
31.12.2012							
Soetusmaksumus	12 782	736 812	749 594	1 052 479	23 500	23 500	1 825 573
Akumuleeritud kulum	-12 782	-305 304	-318 086	-795 904	0	0	-1 113 990
Jääkmaksumus	0	431 508	431 508	256 575	23 500	23 500	711 583
Ostud ja parendused	279 863	40 101	319 964	140 971	28 664	28 664	489 599
Muud ostud ja parendused	279 863	40 101	319 964	140 971	28 664	28 664	489 599
Amortisatsioonikulu	-17 509	-123 383	-140 892	-138 985	0		-279 877
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	10 000	-23 500	-23 500	-13 500
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	0	10 000	-10 000	-10 000	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-13 500	-13 500	-13 500
31.12.2013							
Soetusmaksumus	292 645	738 069	1 030 714	1 150 595	28 664	28 664	2 209 973
Akumuleeritud kulum	-30 291	-389 843	-420 134	-882 034	0	0	-1 302 168
Jääkmaksumus	262 354	348 226	610 580	268 561	28 664	28 664	907 805

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	16 300	6 292
Muud masinad ja seadmed	16 300	6 292
Kokku	16 300	6 292

2013. aastal soetati kapitalirendi tingimustel masinaid ja seadmeid maksumuses 318 163 eurot.

Lisa 14 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS SEB Liising	17 565	3 627	13 938	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.08.2018
AS SEB Liising	62 257	13 731	48 526	0	3 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.05.2018
AS SEB Liising	75 667	22 311	53 356	0	3 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.12.2018
AS SEB Liising	70 760	14 492	56 268	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.09.2018
AS Swedbank Liising	26 234	5 618	20 616	0	6 kuu Euribor+2,2%	EUR	30.06.2018
Kapitalirendikohustused kokku	252 483	59 779	192 704	0			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS SEB Liising	3 055	3 055	0	0	6 kuu Euribor+0,8%	EUR	24.05.2013
Kapitalirendikohustused kokku	3 055	3 055	0	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	300 309	2 982
Kokku	300 309	2 982

Lisa 15 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	48 104	53 548
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	26 401	38 692
1-5 aasta jooksul	18 218	44 751

Lisa 16 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
AS SEB Pank	38 200 000	0	38 200 000	0	1,577 %	EUR	29.07.2018	
AS SEB Pank	4 271 622	262 224	4 009 398	0	1,577 %	EUR	29.07.2018	
Pikaajalised laenud kokku	42 471 622	262 224	42 209 398					
Kapitalirendikohustused kokku	252 483	59 779	192 704	0				14
Muud laenukohustused								
Muud laenud	133 618	5 146	128 472	0	3,0 %	EUR	2014-2015	
Muud laenukohustused kokku	133 618	5 146	128 472					
Laenukohustused kokku	42 857 723	327 149	42 530 574	0				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
AS SEB Pank	11 417 283	11 417 283	0	0	1,514 %	EUR	21.08.2013	
AS SEB Pank	17 417 413	17 417 413	0	0	1,514 %	EUR	21.08.2013	
AS SEB Pank	854 800	854 800	0	0	2,191 %	EUR	21.08.2013	
AS SEB Pank	2 948 170	2 948 170	0	0	2,235 %	EUR	21.08.2013	
AS SEB Pank	4 513 817	4 513 817	0	0	2,434 %	EUR	21.08.2013	
AS SEB Pank	444 241	444 241	0	0	2,454 %	EUR	21.08.2013	
AS LHV Pank	1 411 011	123 779	821 302	465 930	5,318 %	EUR	20.06.2021	
Pikaajalised laenud kokku	39 006 735	37 719 503	821 302	465 930				
Kapitalirendikohustused kokku	3 055	3 055	0	0				14
Muud laenukohustused								
Muud laenud	331 052	5 146	325 906	0	3,0 %	EUR	2013-2015	
Muud laenukohustused kokku	331 052	5 146	325 906	0				
Laenukohustused kokku	39 340 842	37 727 704	1 147 208	465 930				

Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringutena kajastatud varade (maa ja ehitised) maksumus hinnatuna õiglasel väärtuses on seisuga 31.12.2013.a. 82 499 092 eurot. Seisuga 31.12.2012.a. oli panditud varade väärtus 78 666 680 eurot

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	440 823	423 652	17 171	0	
Võlad töövõtjatele	81 644	81 644	0	0	
Maksuvõlad	250 819	250 819	0	0	8
Muud võlad	754 863	754 863	0	0	
Intressivõlad	13 559	13 559	0	0	
Dividendivõlad	533 470	533 470	0	0	
Muud viitvõlad	207 834	207 834	0	0	
Saadud ettemaksed	470 282	128 415	263 311	78 556	
Tulevaste perioodide tulud	117 140	8 415	30 169	78 556	
Muud saadud ettemaksed	353 142	120 000	233 142	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 998 431	1 639 393	280 482	78 556	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	469 625	433 723	35 902	0	
Võlad töövõtjatele	66 167	66 167	0	0	
Maksuvõlad	299 321	299 321	0	0	8
Muud võlad	815 287	815 287	0	0	
Intressivõlad	154 408	154 408	0	0	
Dividendivõlad	653 470	653 470	0	0	
Muud viitvõlad	7 409	7 409	0	0	
Saadud ettemaksed	511 594	183 072	174 355	154 167	
Tulevaste perioodide tulud	129 334	13 068	30 166	86 100	
Muud saadud ettemaksed	382 260	170 004	144 189	68 067	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 161 994	1 797 570	210 257	154 167	

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	44 509 042	39 558 904
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	11 831 518	10 515 658
Kokku tingimuslikud kohustused	56 340 560	50 074 562

Kontsernil on seisuga 31. detsember 2013.a. järgmised garantiilepingud:

1. Garantii summas 6 115 000 eurot ettevõtte laenudele, mille tagastamise lõpptähtaeg saabub 2017. aastal.
2. Garantii vastutuse summas 55 000 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2014. aastal.
3. Garantii vastutuse summas 54 325 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2014. aastal.
4. Garantii summas 34 470 eurot ettevõtte laenule kuni laenusaaja kohustuste täieliku täitmise hetkeni. Laenu tagastamise tähtaeg 2014.a.
5. Garantii summas 700 000 eurot ettevõtte laenule kuni laenusaaja kohustuste täieliku täitmise hetkeni. Laenu tagastamise tähtaeg 2017.a.
6. Garantii summas 18 300 000 eurot ettevõtte laenudele, mille tagastamise lõpptähtaeg saabub 2018. aastal.

Emaettevõtja juhtkonna hinnangul ei kaasne tütarettevõtja poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Lisa 19 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	1 280 000	1 280 000
Aktsiate arv (tk)	8 000	8 000
Aktsiate nimiväärtus	160	160

Lisa 20 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 973 521	7 251 520
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 973 521	7 251 520
Kokku müügitulu	9 973 521	7 251 520
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üürileandmine ja käitus	6 986 910	6 617 583
Turundusteenused	357 841	349 447
Ärinõustamine, juhtimisnõustamine	115 579	80 219
Andmetöötlus jms tegevused	78 079	56 497
Erinevate kaupade vahendamine	45 789	44 717
Muude seadmete ja masinate rentimine	61 631	42 856
Muud äritegevust abistavad tegevused	23 180	19 822
Hoonehalduse abitegevused	52 512	40 379
Kinnistute müük	2 252 000	0
Kokku müügitulu	9 973 521	7 251 520

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	17 258
Kasum materiaalse põhivara müügist	16 300	6 292
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 144 815	3 189 499
Tulu sihtfinantseerimisest	0	192
Trahvid, viivised ja hüvitised	10 397	33 109
Muud	10 785	9 736
Kokku muud äritulud	4 182 297	3 256 086

Lisa 22 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	416 821	342 930
Sotsiaalmaksud	150 828	127 665
Kokku tööjõukulud	567 649	470 595
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	28	24

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	34 270	188 552
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 355	7 064
Muud	33 334	33 334
Kokku muud ärikulud	74 959	228 950

Lisa 24 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013		2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 000 000	531 646	500 000	132 911
Eesti	2 000 000	531 646	500 000	132 911
Kokku	2 000 000	531 646	500 000	132 911

Lisa 25 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	6 408 935	174	6 768 691	328 315

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	97 841	255 500	6 400 543	5 466 985	0	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	37 083	470 737	6 372 600	1 223 635	264 100	348 885

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	132 113	120 430

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	117 408	16 880
Finantsinvesteeringud	160	148
Nõuded ja ettemaksed	973 690	1 084 304
Varud	0	2 293 372
Kokku käibevara	1 091 258	3 394 704
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 364 731	2 367 231
Nõuded ja ettemaksed	1 156 535	773 992
Kinnisvarainvesteeringud	525 277	329 524
Materiaalne põhivara	84 834	8 793
Kokku põhivara	4 131 377	3 479 540
Kokku varad	5 222 635	6 874 244
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	19 638	128 925
Võlad ja ettemaksed	768 279	987 679
Kokku lühiajalised kohustused	787 917	1 116 604
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	184 740	1 613 138
Kokku pikaajalised kohustused	184 740	1 613 138
Kokku kohustused	972 657	2 729 742
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	1 280 000	1 280 000
Ülekurss	270 664	270 664
Kohustuslik reservkapital	128 638	128 638
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	465 200	2 407 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 105 476	58 077
Kokku omakapital	4 249 978	4 144 502
Kokku kohustused ja omakapital	5 222 635	6 874 244

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	2 566 624	218 800
Muud äritulud	201 370	150 882
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 316 594	-444
Mitmesugused tegevuskulud	-174 679	-174 850
Tööjõukulud	-212 176	-142 413
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 334	-1 166
Muud ärikulud	-4 175	-96 048
Kokku ärikasum (-kahjum)	55 036	-45 239
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	2 000 000	500 000
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15	-218 129
Intressikulud	-18 777	-108 438
Muud finantstulud ja -kulud	37 303	36 212
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 073 577	164 406
Tulumaks	31 899	-106 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 105 476	58 077

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	55 036	-45 239
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 334	1 166
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-16 393
Muud korrigeerimised	-195 753	-37 797
Kokku korrigeerimised	-190 419	-53 024
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 024	271 129
Varude muutus	2 293 372	-1 751 132
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	21 885	22 264
Makstud intressid	-29 999	-99 615
Muud rahavood äritegevusest	-2 000	-6 100
Kokku rahavood äritegevusest	2 133 851	-1 661 717
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 902	-8 816
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-33 607
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	50 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 500	0
Antud laenud	-2 820 633	-598 171
Antud laenude tagasimaksed	2 390 698	1 123 108
Laekunud intressid	96 833	101 284
Laekunud dividendid	2 120 000	100 000
Muud laekumised investeerimistegevusest	3	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 787 499	733 798
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 120 743	2 699 700
Saadud laenude tagasimaksed	-2 807 352	-1 668 584
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-14 213	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1 767
Makstud dividendid	-2 120 000	-100 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 820 822	932 883
Kokku rahavood	100 528	4 964
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 880	11 916
Raha ja raha ekvivalentide muutus	100 528	4 964
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	117 408	16 880

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	1 278 233	270 664	128 638	3 136 771	4 814 306
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	0	-229 648	-229 648
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	1 278 233	270 664	128 638	2 907 123	4 584 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	58 077	58 077
Emiteeritud aksiakapital	1 767	0	0	0	1 767
Makstud dividendid	0	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2012	1 280 000	270 664	128 638	2 465 200	4 144 502
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	47 465 745	47 465 745
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	1 280 000	270 664	128 638	49 930 945	51 610 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 105 476	2 105 476
Makstud dividendid	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
31.12.2013	1 280 000	270 664	128 638	2 570 676	4 249 978
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	53 658 166	53 658 166
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	1 280 000	270 664	128 638	56 228 842	57 908 144

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ALAND	Juhatuse liige	03.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Astri aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Astri konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2013, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 26, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud 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 arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Astri finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

E-Audit

Auditoorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

04.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	04.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 074 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 265 998
Kokku	56 340 560
Jaotamine	
Dividendideks	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	54 340 560
Kokku	56 340 560

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 074 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 265 998
Kokku	56 340 560
Jaotamine	
Dividendideks	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	54 340 560
Kokku	56 340 560

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2252000	87.74%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	153926	6.00%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	116426	4.54%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	23222	0.90%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	18775	0.73%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	2148	0.08%	Ei

Sidevahendid

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