

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014
aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Astri Valdus OÜ

registrikood: 10831469

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

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Kapitalirent	15
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Tulumaks	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Astri Valdus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri ettevõtete grupp omab lisaks Astri, Fama ja Tempo keskustele Narvas, Lõunakeskuse kaubandusparki Tartus, Pärnu keskust Pärnus ning alates 2014. a. Balti Jaama turgu Tallinnas.

Astri Valdus OÜ peamisteks tegevusaladeks majandusaastal olid jätkuvalt kaubanduspindade üürimine ja haldamine ning kinnisvara arendustegevus. Astri Valdus OÜ-le kuulub Tempo Keskus Narvas, mis asub aadressil Tallinna mnt 52. Keskus asub linna peatänava ääres, Tallinna mnt ja A-A. Tiimanni tänava ristmikul. Tegemist on Narva linnas ääriselt soodsa piirkonnaga, kus on väga tihe sõidukite ja suhteliselt suur jalakäijate liiklusvoog, seoses keskuse taga asetseva korruselamute piirkonnaga.

Tempo Keskuses tegutses aasta lõpu seisuga 20 kaubandus- ja teenindusettevõtet, suurimateks üürnikeks ruutmeetrite poolest olid Järva Tarbijate Ühistu, Diivaniparadiis OÜ, Mööbliait OÜ ja Kodusus OÜ. Ettevõtte eesmärgiks on koondada Tempo keskusesse võimalikult palju erinevaid mööblit ja sisustuskaupu müüvaid ettevõtteid, sest Tempo Keskuse põhikontseptsiooniks on olla mööli-ja kodusisustuskeskus, milles asub ka lähipiirkonda teenindav supermarketi kontseptsioonil töötav toidu- ja esmatarbekauplus. Sellel eesmärgil ehitati 2013. aastal ümber Järva Tarbijate Ühistu üüripind, mis suurenes 150 m² võrra ning seni Tempo Keskuses tegutsenud A&O toidukauplus kujundati ümber KONSUM-i kaubamärgi all töötavaks supermarketiks. Tänu sellele suurenes kaupluse sortiment ning tõusis müügi-ja kliendikäive.

2014.a. rekonstrueeriti keskuse ümber paiknev parkla, millega laiendati parkimisvõimalusi Tallinna mnt 52 a kinnistul ning parandati liiklusskeem.

Ettevõtte omandisse kuuluvad jätkuvalt kinnistud Aruküla tee 22, Aruküla tee 28b ja 28c, kuhu 2008.a. kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on võimalik tulevikus rajada kokku 3 kuni 2-korruselist korterelamut. Antud kinnistutel arendustöid ei ole alustatud, seoses eelnevatel aastatel olnud madalseisuga eluaseme pindade turul. Kinnistud asuvad Tartu linna piiril kiiresti arenevas elamupiirkonnas. Ettevõtte kaalub, kas alustada arendustöid või müüa detailplaneeringuga ja ehitusõigusega väärtustatud kinnistud tulevikus elamupindade arendamisele spetsialiseerunud ettevõtetele.

2014. aasta märtsikuus refinantseeriti Danske Bank AS Eesti filiaal poolt antud pangalaen. Ettevõtte uueks põhifinantseerijaks on Nordea Pank AS. Peamiseks põhjuseks, miks pangalaen refinantseeriti Nordea Bank AS-i poolt, oli pakutav finantseerimismaht ning Nordea Bank AS positiivne otsus finantseerida osaliselt ka 2014. aastal teostatud Tempo keskuse parkla rekonstrueerimistöid.

Ettevõtte tegi 2013.a. ja 2014.a. arendustegevuslikke väljaminekuid seoses Tempo parkla rekonstrueerimistööde projekteerimise- ja ehitusega kokku ca 110 tuh eurot.

Astri Valdus OÜ põhitegevusalaks 2015. aastal on jätkuvalt kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2014	2013
Puhaskasumimarginal (%)	Puhaskasum / müügitulu	41,4	-
Ärikasumimarginal (%)	Ärikasum / müügitulu	66,5	173,9
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktivad	60,3	67,5
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	6,7	7,5

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	475 736	20 202	
Nõuded ja ettemaksed	992 209	1 425 882	2
Kokku käibevara	1 467 945	1 446 084	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	83 365	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 146 032	2 027 812	6
Materiaalne põhivara	162 316	10 153	7
Kokku põhivara	2 391 713	2 037 965	
Kokku varad	3 859 658	3 484 049	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	114 259	107 550	10
Võlad ja ettemaksed	104 402	84 134	11
Kokku lühiajalised kohustused	218 661	191 684	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	947 735	678 658	10
Võlad ja ettemaksed	364 345	262 437	11
Kokku pikaajalised kohustused	1 312 080	941 095	
Kokku kohustused	1 530 741	1 132 779	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 900	63 900	13
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 180 979	3 084 921	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 647	-803 942	
Kokku omakapital	2 328 917	2 351 270	
Kokku kohustused ja omakapital	3 859 658	3 484 049	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	187 415	183 052	14
Muud äritulud	104 561	215 058	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 287	-21 478	
Mitmesugused tegevuskulud	-46 792	-43 561	
Tööjõukulud	-3 326	-3 323	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 348	-2 723	7
Muud ärikulud	-84 649	-8 621	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	124 574	318 404	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-1 074 554	
Intressikulud	-26 897	-24 720	
Muud finantstulud ja -kulud	908	3 510	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	98 585	-777 360	
Tulumaks	-20 938	-26 582	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 647	-803 942	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	124 574	318 404	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 348	2 723	7
Muud korrigeerimised	2 577	-203 980	
Kokku korrigeerimised	7 925	-201 257	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	407 867	-2 133	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 757	-328	
Makstud intressid	-27 416	-24 998	
Kokku rahavood äritegevusest	514 707	89 688	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-120 797	-21 812	6
Antud laenud	-83 365	-106 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	225 830	
Laekunud intressid	40	11 561	
Laekunud dividendid	26 674	106 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-177 448	215 579	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	996 000	288 840	
Saadud laenude tagasimaksed	-852 484	-586 892	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-25 241	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	118 275	-298 052	
Kokku rahavood	455 534	7 215	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 202	12 987	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	455 534	7 215	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	475 736	20 202	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	63 912	6 391	3 184 909	3 255 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-803 942	-803 942
Makstud dividendid	0	0	-100 000	-100 000
Muud muutused omakapitalis	-12	0	12	0
31.12.2013	63 900	6 391	2 280 979	2 351 270
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	77 647	77 647
Makstud dividendid	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2014	63 900	6 391	2 258 626	2 328 917

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Valdus 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlus kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvat

tehingutasusid (s.o.notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglasest väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja - asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 elueast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Inventar, mööbel	2-4 aastat

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Rentnikuna kajastab ettevõtte kasutusrendimaksed rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu lepingus sätestatud määrades.

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasest 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.

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

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2014. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2013. aastal kehtis maksumäär 21/79) ja alates 01.01.2015.a. on maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Tulenevalt maksumäära muutusest on seisuga 31.12.2014.a. väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja tulumaksukulu korrigeeritud.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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 lisas 12.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	27 426	27 426	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	37 987	37 987	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 561	-10 561	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 642	26 642	0	0	5
Muud nõuded	1 020 733	937 368	83 365	0	4
Laenunõuded	83 365	0	83 365	0	
Intressinõuded	868	868	0	0	
Viitlaekumised	936 500	936 500	0	0	
Ettemaksed	773	773	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	773	773	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 075 574	992 209	83 365	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	16 470	16 470	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	22 470	22 470	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 000	-6 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	113	113	0	0	5
Muud nõuded	1 408 674	1 408 674	0	0	4
Dividendinõuded	26 674	26 674	0	0	
Viitlaekumised	1 382 000	1 382 000	0	0	
Ettemaksed	625	625	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	625	625	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 425 882	1 425 882	0	0	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	37 987	22 470	2
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 561	-6 000	
Kokku nõuded ostjate vastu	27 426	16 470	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-6 000	-3 000	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-4 561	-3 000	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-10 561	-6 000	

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	83 365	0	83 365	0	3,0 %	EUR	29.08.2018
Intressinõuded	868	868	0	0	0	EUR	2015
Viitlaekumised	936 500	936 500	0	0	0	EUR	31.12.2015
Kokku muud nõuded	1 020 733	937 368	83 365	0			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Dividendinõuded	26 674	26 674	0	0	0	EUR	2014
Viitlaekumised	1 382 000	1 382 000	0	0	0	EUR	27.12.2014
Kokku muud nõuded	1 408 674	1 408 674	0	0			

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	89 186	0	68 248
Käibemaks	26 480	0	0	1 702
Üksikisiku tulumaks	0	52	0	53
Erisoodustuse tulumaks	0	68	0	68
Sotsiaalmaks	0	191	0	191
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	5
Ettemaksukonto jääk	162		113	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 642	89 502	113	70 267

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	1 802 020
Ostud ja parendused	21 812
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	203 980
31.12.2013	2 027 812
Ostud ja parendused	120 797
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 577
31.12.2014	2 146 032

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	186 749	182 258
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 121	20 684

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012						
Soetusmaksumus	0	0	10 153	3 507	3 507	13 660
Akumuleeritud kulum	0	0	-784	0	0	-784
Jääkmaksumus	0	0	9 369	3 507	3 507	12 876
Amortisatsioonikulu	0	0	-2 723	0	0	-2 723
31.12.2013						
Soetusmaksumus	0	0	10 153	3 507	3 507	13 660
Akumuleeritud kulum	0	0	-3 507	0	0	-3 507
Jääkmaksumus	0	0	6 646	3 507	3 507	10 153
Ostud ja parendused	157 511	157 511	0	0	0	157 511
Muud ostud ja parendused	157 511	157 511	0	0	0	157 511
Amortisatsioonikulu	-2 625	-2 625	-2 723	0	0	-5 348
31.12.2014						
Soetusmaksumus	157 511	157 511	10 153	3 507	3 507	171 171
Akumuleeritud kulum	-2 625	-2 625	-6 230	0	0	-8 855
Jääkmaksumus	154 886	154 886	3 923	3 507	3 507	162 316

2014. aastal on soetatud kapitalirendi tingimustel transpordivahend soetusmaksumuses 157 511 eurot.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	8 515	8 921
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	0	8 914
1-5 aasta jooksul	0	2 217

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SEB Liising AS	132 270	19 780	112 490	0	1,779 %	EUR	20.11.2019
Kapitalirendikohustused kokku	132 270	19 780	112 490	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Masinad ja seadmed	154 886	0
Kokku	154 886	0

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Nordea Bank AB Eesti filiaal	929 724	94 479	835 245	0	2,435 %	EUR	27.03.2017	
Pikaajalised laenud kokku	929 724	94 479	835 245	0				
Kapitalirendikohustused kokku	132 270	19 780	112 490	0				9
Laenukohustused kokku	1 061 994	114 259	947 735	0				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Danske Bank AS	497 368	107 550	389 818	0	1,541 %	EUR	01.06.2018	
Eraettevõte	288 840	0	288 840	0	3,000 %	EUR	23.12.2016	
Pikaajalised laenud kokku	786 208	107 550	678 658	0				
Laenukohustused kokku	786 208	107 550	678 658	0				

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitis) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31.12.2014 on 1 944 300 eurot. Seisuga 31.12.2013.a. oli panditud varade maksumus 1 740 000 eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 263	14 263	0	0	
Võlad töövõtjatele	100	100	0	0	
Maksuvõlad	89 502	89 502	0	0	5
Muud võlad	357 282	537	356 745	0	
Intressivõlad	357	357	0	0	
Dividendivõlad	356 745	0	356 745	0	
Muud viitvõlad	180	180	0	0	
Saadud ettemaksed	7 600	0	4 664	2 936	
Muud saadud ettemaksed	7 600	0	4 664	2 936	
Kokku võlad ja ettemaksed	468 747	104 402	361 409	2 936	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 703	12 703	0	0	
Võlad töövõtjatele	99	99	0	0	
Maksuvõlad	70 267	70 267	0	0	5
Muud võlad	257 621	876	256 745	0	
Intressivõlad	876	876	0	0	
Dividendivõlad	256 745	0	256 745	0	
Saadud ettemaksed	5 881	189	2 756	2 936	
Tulevaste perioodide tulud	189	189	0	0	
Muud saadud ettemaksed	5 692	0	2 756	2 936	
Kokku võlad ja ettemaksed	346 571	84 134	259 501	2 936	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 806 901	1 801 973
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	451 725	479 006
Kokku tingimuslikud kohustused	2 258 626	2 280 979

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	63 900	63 900
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	187 415	183 052
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	187 415	183 052
Kokku müügitulu	187 415	183 052
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	186 749	182 258
Kaupade vahendamine	666	794
Kokku müügitulu	187 415	183 052

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	82 072	212 601
Trahvid, viivised ja hüvitised	22 230	2 440
Muud	259	17
Kokku muud äritulud	104 561	215 058

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	1 536	1 534
Sotsiaalmaksud	1 790	1 789
Kokku tööjõukulud	3 326	3 323

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	84 649	8 621
Kokku muud ärikulud	84 649	8 621

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	20 938	100 000	26 582
Eesti	100 000	20 938	100 000	26 582
Kokku	100 000	20 938	100 000	26 582

Alates 01.01.2015.a. kehtima hakanud maksumäära muutusest tulenevalt on seisuga 31.12.2014.a. väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksu tasumise kohustust korrigeeritud ja 2014.a. tulumaksu summat 26 582 eurot vähendatud summas 5 644 eurot.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83 365	0	1 408 698	289 526

2014	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	23 566	0	83 365	0	0	288 840

2013	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	16 995	1 382 000	106 000	225 830	288 840	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	1 536	1 534

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2015

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	15.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Valdus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Astri Valdus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, 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 omandamaks 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 Astri Valdus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

17.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	17.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 180 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 647
Kokku	2 258 626
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 258 626
Kokku	2 258 626

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 180 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 647
Kokku	2 258 626
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 258 626
Kokku	2 258 626

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	186749	99.64%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aleg Kirs	35412172741	Eesti	16614 EUR
Eve Kirs	47409282724	Eesti	15336 EUR
Paul-Toomas Hage	34601182710	Eesti	15975 EUR
Ülo Hage	35206302725	Eesti	15975 EUR

Sidevahendid

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