

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014
aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Astri Kinnisvara OÜ

registrikood: 12181047

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
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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	17
Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Astri Kinnisvara OÜ on Astri ettevõtete gruppi kuuluv Eesti kapitalil põhinev ettevõtte. Astri Kinnisvara OÜ asutati 2011. aasta oktoobrikuus esialgu AS Astri tütarettvõtte. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks planeeriti uute kinnisvaraobjektide arendamine.

2013. aasta suvest hakati tegelema nn „Balti Jaama Turu“ kinnistute arendusprojekti teostatavusanalüüsiga, mille tulemusena sõlmiti 01. novembril 2013.a, Tallinnas aadressidel Kopli tn 1, Reisijate tn 7 ja Reisijate tn 9 asuvate (registriosad vastavalt 7408901, 652401 ja 13670001) kinnistute võlaõiguslik ostu-müügileping, asjaõiguslik leping sõlmiti 21.02.2014.a ning valdus nimetatud kinnistutele omandati 01.03.2014.a.

2013. aasta lõpus muudeti ettevõtte omanikestruktuuri, kuna uue kinnisvaraarendusprojekti (Balti Jaama Turg) investeerimishuvi ei kattunud 100%-liselt AS Astri aktsionäridega osalustega. Erasisikust põhiosanikeks on 1991. aastast tegutseva kinnisvara ettevõtte AS Astri aktsionärid, AS Astri põhitegevusalaks on kaubandusliku kinnisvara arendusprojektide arendamine ning grupi kinnisvara ettevõtetele juhtimis- ja abiteenuste osutamine (s.h finants-, juriidiline-, turundus- ning projektijuhtimisteenus).

Turu opereerimistegevuse korraldamiseks asutas Astri Kinnisvara OÜ 2014.a jaanuarikuus 100%-lise osalusega tütarettvõtte Vaksali Turg OÜ. Operaatorettvõtte Vaksali Turg OÜ üürib alates 01.03.2014.a. Astri Kinnisvara OÜ poolt soetatud kinnistuid 100%-liselt, ning võttis seniselt operaatorettvõttelt üle kõik kinnistuid koormavad üürilepingud, samuti töö- ning hankelpepingud.

2014.a. jätkati Tallinna kinnistute arendustegevusega. Töötati välja „Balti Jaama Turu“ kontseptsioon, mille kohaselt luuakse läbi olemasoleva turu rekonstrueerimise kaasaegne ning mitmekesine kaubandus- ja teeninduskompleks, mille põhifunktsiooniks jääb turg. 2014.a välja pakutud esmaste arhitektuursete lahenduste põhjal otsustati jätkata koostööd arhitektiga Aivar Roosaar ning sõlmida projekteerimisleping arhitektuurbürooga KOKO Arhitektid OÜ. 2014.a toimusid muudatused ka projekti arendusmeeskonnas. Alates teisest poolaastast juhib arendustegevust Astri grupi ettevõtetes pikaajaliselt töötanud ning mitmeid suuri arendusprojekte juhtinud Tarmo Kleimann.

Arendustegevuse käigus on aktiivselt kaasatud linnaosa valitsus ning Telliskivi Selts, mis ühendab ja esindab Kalamaja ja Pelgulinna elanikke. Kaasamise eesmärgiks on luua kogukonna, linnaelanike ning turistide vajadusi arvestav ning nende ootustele vastav lahendus. Telliskivi Seltsilt saadi projektile positiivne tagasiside. 2014. aasta lõpus esitati Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks.

2014. aastal refinantseeriti kinnistute soetamiseks AS Krediidipank poolt antud laen Astri grupi ettevõtete pikaajalise koostööpartneri Swedbank AS poolt. Antud otsuse peamiseks põhjuseks oli tulevase arendustegevuse jätkusuutlik finantseerimine. Astri Kinnisvara OÜ jätkab järgmisel majandusaastal Balti Jaama Turu arendustegevust, eesmärk on jõuda ehitusloani 2015.a. lõpuks ning avada uuenenud Balti Jaama Turg hiljemalt 2017. aasta kevadel.

Astri Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks jääb kinnisvara arendamine ning üüriteenuste osutamine.

Emaetvõtte Astri Kinnisvara OÜ tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2014	2013
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	7,1	-
Ärentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	83,9	-
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	0,3	0,4
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	99,7	99,6
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,2	0,3

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 491	937	
Nõuded ja ettemaksed	16 042	0	2
Kokku käibevara	29 533	937	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 997 454	309 057	5
Materiaalne põhivara	6 225	0	6
Kokku põhivara	5 003 679	309 057	
Kokku varad	5 033 212	309 994	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	38 952	0	7
Võlad ja ettemaksed	94 201	3 689	8
Kokku lühiajalised kohustused	133 153	3 689	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 897 048	305 000	7
Kokku pikaajalised kohustused	4 897 048	305 000	
Kokku kohustused	5 030 201	308 689	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 195	3	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 706	-1 198	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 011	1 305	
Kokku omakapital	3 011	1 305	
Kokku kohustused ja omakapital	5 033 212	309 994	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	435 058	0	10
Muud äritulud	13	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-114 967	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-22 931	-149	
Tööjõukulud	-128 537	0	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 338	0	5, 6
Muud ärikulud	-2	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	160 296	-149	
Intressikulud	-138 001	-1 049	
Muud finantstulud ja -kulud	-20 589	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 706	-1 198	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 706	-1 198	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 706	-1 198	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	160 296	-149	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 338	0	5, 6
Kokku korrigeerimised	8 338	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 042	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	61 848	2 640	
Makstud intressid	-109 337	0	
Muud rahavood äritegevusest	-20 590	0	
Kokku rahavood äritegevusest	84 513	2 491	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 416	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 696 544	-309 057	5
Laekunud intressid	1	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 702 959	-309 057	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 236 000	305 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 605 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 631 000	305 000	
Kokku rahavood	12 554	-1 566	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	937	2 503	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 554	-1 566	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 491	937	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	3	2 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-1 198	-1 198
31.12.2013	2 500	-1 195	1 305
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 706	1 706
31.12.2014	2 500	511	3 011

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

OÜ Astri Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Rahana kajastatakse arvelduskontode jääke pankades ja ettevõtete kassades olevat sularaha.

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 tütarettevõtja kaudu rohkem kui 50 % tütarettevõtja hääleõigusest.

2014.a. raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud OÜ Astri Kinnisvara (emettevõtja) ja tema tütarettevõtja OÜ Vaksali Turg finantsnäitajad.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, antud laenud 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 laekuvus summas.

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlus kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsioonimäär on 2 %. Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu.

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 akumuliseeritud 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Seadmed, masinad	4 aastat
Inventar, mööbel	3 - 4 aastat

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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Tulud

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

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Kontserni aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks emaettevõtjat kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud ning tegevjuhtkond.

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	13 892	13 892	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 576	14 576	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-684	-684	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 728	1 728	0	0	3
Ettemaksed	422	422	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	422	422	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 042	16 042	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 366	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 628	0	0
Sotsiaalmaks	0	5 829	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	234	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	417	0	0
Ettemaksukonto jääk	362		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 728	9 108	0	0

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
12603459	Vaksali Turg OÜ	Eesti	Kinnisvara üüriteenuse osutamine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	31.12.2014
Vaksali Turg OÜ	0	2 500	2 500
Kokku	0	2 500	2 500

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Vaksali Turg OÜ	100	24.01.2014	2 500

01. märtsil 2014.a. majandustegevust alustanud tütarettevõtja Vaksali Turg OÜ aruandeperioodi kahjum oli 12 872 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	309 057	0	309 057
31.12.2013			
Soetusmaksumus	309 057	0	309 057
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	309 057	0	309 057
Ostud ja parendused	4 044 789	651 755	4 696 544
Amortisatsioonikulu	0	-8 147	-8 147
31.12.2014			
Soetusmaksumus	4 353 846	651 755	5 005 601
Akumuleeritud kulum	0	-8 147	-8 147
Jääkmaksumus	4 353 846	643 608	4 997 454

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	430 914	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	114 967	0

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
Ostud ja parendused	4 583	4 583	1 833	6 416
Muud ostud ja parendused	4 583	4 583	1 833	6 416
Amortisatsioonikulu	-191	-191	0	-191
31.12.2014				
Soetusmaksumus	4 583	4 583	1 833	6 416
Akumuleeritud kulum	-191	-191	0	-191
Jääkmaksumus	4 392	4 392	1 833	6 225

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	3 430 000	38 952	3 391 048	0	2,183 %	EUR	25.09.2017
Eraettevõte	1 506 000	0	1 506 000	0	3,0 %	EUR	30.04.2019
Pikaajalised laenud kokku	4 936 000	38 952	4 897 048	0			
Laenukohustused kokku	4 936 000	38 952	4 897 048	0			
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraettevõte	305 000	0	0	305 000	3,0 %	EUR	30.04.2019
Pikaajalised laenud kokku	305 000	0	0	305 000			
Laenukohustused kokku	305 000	0	0	305 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Maa	4 353 846	0

Ehitised	643 608	0
Kokku	4 997 454	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	44 362	44 362	0	0	
Võlad töövõtjatele	10 558	10 558	0	0	
Maksuvõlad	9 108	9 108	0	0	3
Muud võlad	29 923	29 923	0	0	
Intressivõlad	29 713	29 713	0	0	
Muud viitvõlad	210	210	0	0	
Saadud ettemaksed	250	250	0	0	
Muud saadud ettemaksed	250	250	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	94 201	94 201	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 640	2 640	0	0	
Muud võlad	1 049	1 049	0	0	
Intressivõlad	1 049	1 049	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 689	3 689	0	0	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	5	4

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	435 058	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	435 058	0
Kokku müügitulu	435 058	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	430 914	0
Seadmete rent	2 820	0
Muud teenused	1 324	0
Kokku müügitulu	435 058	0

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	95 696	0
Sotsiaalmaksud	32 841	0
Kokku tööjõukulud	128 537	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	0

Lisa 12 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	0	1 534 257	0	306 049

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	0	0	0	0	1 376 000	175 000
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	0	0	0	0	305 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	5 000	0

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	3 920	937
Nõuded ja ettemaksed	14 932	0
Kokku käibevara	18 852	937
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	0
Kinnisvarainvesteeringud	4 997 454	309 057
Kokku põhivara	4 999 954	309 057
Kokku varad	5 018 806	309 994
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	38 952	0
Võlad ja ettemaksed	66 923	3 689
Kokku lühiajalised kohustused	105 875	3 689
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	4 897 048	305 000
Kokku pikaajalised kohustused	4 897 048	305 000
Kokku kohustused	5 002 923	308 689
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 195	3
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 578	-1 198
Kokku omakapital	15 883	1 305
Kokku kohustused ja omakapital	5 018 806	309 994

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	206 427	0
Mitmesugused tegevuskulud	-17 433	-149
Tööjõukulud	-7 679	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 147	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	173 168	-149
Intressikulud	-138 001	-1 049
Muud finantstulud ja -kulud	-20 589	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 578	-1 198
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 578	-1 198

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	173 168	-149
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 147	0
Kokku korrigeerimised	8 147	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 932	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 570	2 640
Makstud intressid	-109 337	0
Muud rahavood äritegevusest	-20 590	0
Kokku rahavood äritegevusest	71 026	2 491
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 696 544	-309 057
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 699 043	-309 057
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	8 236 000	305 000
Saadud laenude tagasimaksed	-3 605 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 631 000	305 000
Kokku rahavood	2 983	-1 566
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	937	2 503
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 983	-1 566
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 920	937

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	3	2 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-1 198	-1 198
31.12.2013	2 500	-1 195	1 305
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	14 578	14 578
31.12.2014	2 500	13 383	15 883
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	2 500	2 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-2 500	-2 500
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	2 500	13 383	15 883

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2015

Astri Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 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 Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Astri Kinnisvara OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2014, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, 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 Astri Kinnisvara 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 Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 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)	-1 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 706
Kokku	511
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	511
Kokku	511

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 706
Kokku	511
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	511
Kokku	511

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	204000	98.82%	Jah

Sidevahendid

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