

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015
aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kapitalirent	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	18
Lisa 17 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 Astri ja Fama kaubanduskeskuseid ning Tempo Mööblimaja Narvas, Lõunakeskuse kaubandusparki Tartus, Pärnu Keskust Pärnus ning DEPOO Turgu ja 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 aadressil Tallinna mnt 52. Keskus asub linna peatänavä ääres, Tallinna mnt ja A-A.Tiimanni tänava ristmikul. Tegemist on äriselt soodsa piirkonnaga, kus on väga tihe sõidukite ja suhteliselt suur jalakäijate liiklusvoog, tänu keskuse taga asetsevale korruselamute piirkonnale.

TEMPO Keskuse suurimateks üürnikeks olid 2015. aastal Järva Tarbijate Ühistu, Diivaniparadiis OÜ, Mööbliait OÜ ja Kodusus OÜ. Tempo Keskuse põhikontseptsiooniks kuni 2015. aasta lõpuni oli moodustada tugev mööbli- ja kodusisustuskeskus, milles asub lähipiirkonda teenindav supermarketi kontseptsioonil töötav toidu- ja esmatarbekauplus.

2015.a. detsembris lõppes üürileping Järva Tarbijate Ühistuga, milleks aegsasti valmistuti ja 2015. aasta juunis sõlmiti üürileping Eesti mööblimüügi turuliidri Indoor Group AS-ga. Lepingu kohaselt avab Indoor Group 2016. aasta märtsis TEMPO Keskuses kokku 1350 m² suurusel pinnal ASKO sisustuskaubamaja ning SOTKA mööblikaupluse.

TEMPO Keskusest saab peale nimetatud ümberkorraldusi TEMPO Mööblimaja, kus hakkavad kõrvuti tegutsema mööblit ja sisustuskaupu müüvad kauplused ASKO/ SOTKA, Diivaniparadiis, Mööbliait ja Motique.

Astri Valdus OÜ omandisse kuulusid bilansipäeva seisuga kinnistud Aruküla tee 22, Aruküla tee 28b ja Aruküla tee 28c, kuhu 2008.a kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on võimalik rajada kokku 3 kuni 2-korruselist korterelamut. Kinnistud asuvad Tartu linna piiril kiiresti arenevas elumupiirkonnas. Aruandeaastal arendustöödega ei alustatud. Bilansipäeva järgselt nimetatud kinnistud võõrandati, et Astri Valdus OÜ-l oleks võimalik keskenduda enda TEMPO Mööblimajaga seotud põhitegevusele.

Astri Valdus OÜ põhitegevusalaks 2016. aastal on jätkuvalt kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2015	2014
Puhaskasumimarginal (%)	Puhaskasum / müügitulu	-	41,4
Ärikasumimarginal (%)	Ärikasum / müügitulu	220,4	66,5
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	56,0	60,3
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,1	6,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 806	475 736	
Nõuded ja ettemaksed	28 233	992 209	2
Kokku käibevara	34 039	1 467 945	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	90 305	0	5
Nõuded ja ettemaksed	83 365	83 365	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 472 054	2 146 032	6
Materiaalne põhivara	129 000	162 316	7
Kokku põhivara	2 774 724	2 391 713	
Kokku varad	2 808 763	3 859 658	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	116 797	114 259	9
Võlad ja ettemaksed	184 101	104 402	10
Kokku lühiajalised kohustused	300 898	218 661	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	830 938	947 735	9
Võlad ja ettemaksed	362 040	364 345	10
Kokku pikaajalised kohustused	1 192 978	1 312 080	
Kokku kohustused	1 493 876	1 530 741	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 900	63 900	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 258 626	2 180 979	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 014 030	77 647	
Kokku omakapital	1 314 887	2 328 917	
Kokku kohustused ja omakapital	2 808 763	3 859 658	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	192 233	187 415	13
Muud äritulud	301 649	104 561	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 269	-27 287	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 763	-46 792	
Tööjõukulud	-3 310	-3 326	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-33 856	-5 348	7
Muud ärikulud	-15	-84 649	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	423 669	124 574	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-1 413 936	0	5
Intressikulud	-26 332	-26 897	
Muud finantstulud ja -kulud	2 569	908	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 014 030	98 585	
Tulumaks	0	-20 938	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 014 030	77 647	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	423 669	124 574	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	33 856	5 348	7
Muud korrigeerimised	-301 649	2 577	
Kokku korrigeerimised	-267 793	7 925	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	966 512	407 867	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	77 437	1 757	
Makstud intressid	-26 375	-27 416	
Kokku rahavood äritegevusest	1 173 450	514 707	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-540	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-24 373	-120 797	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 504 241	0	5
Antud laenud	0	-83 365	
Laekunud intressid	33	40	
Laekunud dividendid	0	26 674	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 529 121	-177 448	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	996 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-94 479	-852 484	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-19 780	-25 241	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-114 259	118 275	
Kokku rahavood	-469 930	455 534	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	475 736	20 202	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-469 930	455 534	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 806	475 736	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 014 030	-1 014 030
31.12.2015	63 900	6 391	1 244 596	1 314 887

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Valdus 2015. 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 alljärgnevas 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle investoril on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetamismaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investoril osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui ka muudel omakapitali kirjetel. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt investorettevõtte osaluse suurusel. Realiseerumata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

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 algsest arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul.

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

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

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlus kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglases 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
Masinaid, 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustusel 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 õiglasel väärtusel. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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

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

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2015. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (2014. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt.

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 11.

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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	23 414	23 414	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	24 414	24 414	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 000	-1 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	473	473	0	0	12
Muud nõuded	86 769	3 404	83 365	0	4
Laenunõuded	83 365	0	83 365	0	
Intressinõuded	3 404	3 404	0	0	
Ettemaksed	942	942	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	942	942	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	111 598	28 233	83 365	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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	12
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	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	24 414	37 987	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 000	-10 561	
Kokku nõuded ostjate vastu	23 414	27 426	2
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-10 561	-6 000	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	8 000	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-1 000	-4 561	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	2 561	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-1 000	-10 561	

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2015	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	3 404	3 404	0	0	0	EUR	2016
Kokku muud nõuded	86 769	3 404	83 365	0			

	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			

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12869938	Paldiski Vee- ja logistikakeskus OÜ	Eesti	Logistikapark, veetootmine	0	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Paldiski Vee- ja logistikakeskus OÜ	0	1 504 241	-1 413 936	90 305
Kokku	0	1 504 241	-1 413 936	90 305

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Paldiski Vee- ja logistikakeskus OÜ	30	16.07.2015	1 504 241

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	2 027 812
Ostud ja parendused	120 797
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 577
31.12.2014	2 146 032
Ostud ja parendused	24 373
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	301 649
31.12.2015	2 472 054

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	191 451	186 749
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 187	27 121

Lisa 7 Materiaalne põhivara (eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	0	0	0	540	540	540
Muud ostud ja parendused	0	0	0	540	540	540
Amortisatsioonikulu	-31 502	-31 502	-2 354	0	0	-33 856
31.12.2015						
Soetusmaksumus	157 511	157 511	10 153	4 047	4 047	171 711
Akumuleeritud kulum	-34 127	-34 127	-8 584	0	0	-42 711
Jääkmaksumus	123 384	123 384	1 569	4 047	4 047	129 000

Lisa 8 Kapitalirent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SEB Liising AS	112 490	20 134	92 356	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	20.11.2019
Kapitalirendikohustused kokku	112 490	20 134	92 356	0			

	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	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	20.11.2019
Kapitalirendikohustused kokku	132 270	19 780	112 490	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	123 384	154 886
Kokku	123 384	154 886

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank AB Eesti filiaal	835 245	96 663	738 582	0	EUR	27.03.2017	
Pikaajalised laenud kokku	835 245	96 663	738 582	0			
Kapitalirendikohustused kokku	112 490	20 134	92 356	0			8
Laenukohustused kokku	947 735	116 797	830 938	0			
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			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	EUR	27.03.2017	
Pikaajalised laenud kokku	929 724	94 479	835 245	0			
Kapitalirendikohustused kokku	132 270	19 780	112 490	0			8
Laenukohustused kokku	1 061 994	114 259	947 735	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitis) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31.12.2015.a. on 2 263 200 eurot. Seisuga 31.12.2014.a. panditud varade maksumus 1 944 300 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 156	12 156	0	0	
Võlad töövõtjatele	100	100	0	0	
Maksuvõlad	91 447	91 447	0	0	12
Muud võlad	357 059	314	356 745	0	
Intressivõlad	314	314	0	0	
Dividendivõlad	356 745	0	356 745	0	
Saadud ettemaksed	85 379	80 084	5 295	0	
Tulevaste perioodide tulud	84	84	0	0	
Muud saadud ettemaksed	85 295	80 000	5 295	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	546 141	184 101	362 040	0	

	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	12
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	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	995 677	1 806 901
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	248 919	451 725
Kokku tingimuslikud kohustused	1 244 596	2 258 626

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	89 186	0	89 186
Käibemaks	0	1 951	26 480	0
Üksikisiku tulumaks	0	51	0	52
Erisoodustuse tulumaks	0	64	0	68
Sotsiaalmaks	0	190	0	191
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	5
Ettemaksukonto jääk	473		162	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	473	91 447	26 642	89 502

Lisa 13 Müügitulu (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	192 233	187 415
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	192 233	187 415
Kokku müügitulu	192 233	187 415
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	191 451	186 749
Kaupade vahendamine	82	666
Muud teenused	700	0
Kokku müügitulu	192 233	187 415

Lisa 14 Muud äritulud (eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	301 649	82 072
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	22 230
Muud	0	259
Kokku muud äritulud	301 649	104 561

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	1 536	1 536
Sotsiaalmaksud	1 774	1 790
Kokku tööjõukulud	3 310	3 326

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	84 649
Trahvid, viivised ja hüvitised	15	0
Kokku muud ärikulud	15	84 649

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	101 829	80 120	83 365	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 060	0	0	0	0	0

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	1 536	1 536

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2015

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	16.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Valdus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Astri Valdus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 31.12.2015 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

16.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	16.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 258 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 014 030
Kokku	1 244 596
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 244 596
Kokku	1 244 596

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 258 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 014 030
Kokku	1 244 596
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 244 596
Kokku	1 244 596

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	191451	99.59%	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
Ülo Hage	35206302725	Eesti	15975 EUR
TH Valdus OÜ	12901435	Tallinn, Harju maakond, Eesti	15975 EUR

Sidevahendid

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