

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015
aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	15
Lisa 13 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Astri Kinnisvara OÜ on Astri ettevõtete gruppi kuuluv Eesti kapitalil põhinev ettevõte. Astri ettevõtete grupp omab Fama ja Astri Keskuseid ning Tempo Mööblimaja Narvas, Lõunakeskuse kaubandusparki Tartus, Pärnu Keskust Pärnus ning Balti Jaama Turgu ja DEPOO Turgu Tallinnas.

Astri Kinnisvara OÜ asutati 2011. aasta oktoobrikuus. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on Balti Jaama Turu ja DEPOO Turu kinnistute (Telliskivi 62, Kopli 1, Reisijate 7 ja Reisijate 9, Tallinn) arendamine. Ettevõtte eraisikutele põhiosanikeks on 1991. aastast tegutseva kinnisvaraettevõtte 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).

Astri Kinnisvara OÜ-le kuulub 100%-line osalus tütarettevõttes Vaksali Turg OÜ, kes tegeleb turu opereerimisega. Vaksali Turg OÜ üürib alates 01.03.2014.a. Astri Kinnisvara OÜ-lt kinnistuid asukohaga Kopli 1 ning Reisijate 7 ja 9, Tallinn. Kõik turu opereerimise ja haldamisega seotud kulud kantakse operaatorettevõtte poolt.

Balti Jaama Turu ja DEPOO Turu arendustegevust on teostatud alates 2014.a, mil töötati välja Balti Jaama Turu kontseptsioon. Selle kohaselt luuakse läbi rekonstruktsiooni kaasaegne ja mitmekesine kaubandus- ja teeninduskeskus, mille põhifunktsiooniks on turg. 2015.a. kevadel sõlmiti arhitektuuribürooga KOKO Arhitektid OÜ peaprojekteerimisleping Kopli 1 kinnistule turukompleksi projekteerimiseks vastavalt Tallinna Linnaplaneerimisameti poolt 12.03.2015 väljastatud projekteerimistingimustele.

Uus Balti Jaama Turg rajatakse kolmele tasandile, millest maa-alusele -1 korrusele ehitatakse parkla 125-le sõidukile, toidumarket ja spordiklubi. Tänavatasapinnale rajatakse traditsioonilised sise- ja väliturg koos tänavatoitlustuse alaga, juur- ja köögiviljatänav, kala-, liha- ning piimahall ja kokku 62 turukioskit. Teise korruse tasapinnal hakkavad kaupleva vanavara ja antiigimüüjad, riidekaupmehed ning luuakse ka toitlustuse ala kas ühe suurema publi-restauranti või mitme väiksema toitlustaja koosluse näol. Samuti rekonstrueeritakse Reisijate tänav, rajatakse 2 avalikku linnaväljakut (nn. Hommikuväljak ja Õhtuväljak) ning jalakäijatele ja jalgratturitele ühendustee Kopli ja Reisijate tänava vahele. Kogu turukompleks hakkab paiknema kokku ligi 20 000 m²-l.

Et planeeritav arendus vastaks kogukonna ootustele, tehakse koostööd Telliskivi Seltsiga, mis ühendab ja esindab Kalamaja ja Pelgulinna elanikke ning kellelt saadi projektile positiivne tagasiside.

2015.a. suvel viidi läbi ehitushanke konkurss Balti Jaama Turu kompleksi rajamiseks. Konkursi tulemusena sõlmiti oktoobris 2015.a. ehituse peatöövõtuleping OÜ-ga Mapri.

Uue Balti Jaama Turu ehitustööd algavad 2016.a. jaanuaris ning uus Balti Jaama Turg avatakse 2017.a. mais. Selleks, et turukauplejad ehitusperioodil edasi tegutseda saaks ning turutegevus jätkuks, hakati 2015.a. suvel rajama ajutist turgu kõrvalasuvale Telliskivi 62 kinnistule. Viidi läbi nimekonkurss ning kohandati kinnistu ja hooned turutingimustele vastavaks.

Jaanuaris 2016.a. kolitakse seni Kopli 1 tegutsenud turg ajutiselt ringi Telliskivi 62 kinnistule, kus alates märtsi algusest kuni ehitusperioodi lõppemiseni jätkub Balti Jaama Turu tegevus DEPOO Turu nime all.

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

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

Nimetus	Arvutamise metoodika	2015	2014
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	38,6	7,1
Ärirentaablus (%)	Äri kasum / müügitulu	70,2	83,9
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktiivid	2,4	0,3
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	97,6	99,7
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,3	0,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 792	13 491	
Nõuded ja ettemaksed	57 408	16 042	2
Kokku käibevara	81 200	29 533	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 090 986	4 997 454	6
Materiaalne põhivara	19 848	6 225	5
Kokku põhivara	6 110 834	5 003 679	
Kokku varad	6 192 034	5 033 212	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	157 565	38 952	7
Võlad ja ettemaksed	242 367	94 201	9
Kokku lühiajalised kohustused	399 932	133 153	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 670 483	4 897 048	7
Võlad ja ettemaksed	43 963	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	5 714 446	4 897 048	
Kokku kohustused	6 114 378	5 030 201	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	511	-1 195	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 645	1 706	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	77 656	3 011	
Kokku omakapital	77 656	3 011	
Kokku kohustused ja omakapital	6 192 034	5 033 212	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	581 422	435 058	10
Muud äritulud	3 895	13	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-231 731	-114 967	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 047	-22 931	
Tööjõukulud	-134 199	-128 537	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-13 353	-8 338	5, 6
Muud ärikulud	-402	-2	
Kokku ärikasum (-kahjum)	182 585	160 296	
Intressikulud	-107 941	-138 001	
Muud finantstulud ja -kulud	1	-20 589	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 645	1 706	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 645	1 706	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	74 645	1 706	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	182 585	160 296	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13 353	8 338	5, 6
Kokku korrigeerimised	13 353	8 338	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-40 171	-16 042	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	155 851	61 848	
Makstud intressid	-72 858	-109 337	
Muud rahavood äritegevusest	0	-20 590	
Kokku rahavood äritegevusest	238 760	84 513	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-17 200	-6 416	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 103 308	-4 696 544	6
Laekunud intressid	1	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 120 507	-4 702 959	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	981 000	8 236 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-88 952	-3 605 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	892 048	4 631 000	
Kokku rahavood	10 301	12 554	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 491	937	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 301	12 554	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 792	13 491	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	74 645	74 645
31.12.2015	2 500	75 156	77 656

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Kinnisvara 2015. 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.

2015.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 1,5 -7,5 %. 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 1 000 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 tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu vara	5 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 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.

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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoolle 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)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 456	19 456	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 577	20 577	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 121	-1 121	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	37 423	37 423	0	0	3
Ettemaksed	529	529	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	529	529	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 408	57 408	0	0	

	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)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	36 630	0	1 366	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 464	0	2 628
Sotsiaalmaks	0	5 504	0	5 829
Kohustuslik kogumispension	0	238	0	234
Töötuskindlustusmaksed	0	354	0	417
Ettemaksukonto jääk	793		362	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	37 423	8 560	1 728	9 108

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12603459	Vaksali Turg OÜ	Eesti	Üüriteenuse osutamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	31.12.2015
Vaksali Turg OÜ	2 500	0	2 500
Kokku	2 500	0	2 500

Lisa 5 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
Ostud ja parendused	2 200	2 200	15 000	17 200
Muud ostud ja parendused	2 200	2 200	15 000	17 200
Amortisatsioonikulu	-1 466	-1 466	-2 111	-3 577
31.12.2015				
Soetusmaksumus	6 783	6 783	16 833	23 616
Akumuleeritud kulum	-1 657	-1 657	-2 111	-3 768
Jääkmaksumus	5 126	5 126	14 722	19 848

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	1 103 308	1 103 308
Amortisatsioonikulu	0	-9 776	-9 776
31.12.2015			
Soetusmaksumus	4 353 846	1 755 063	6 108 909
Akumuleeritud kulum	0	-17 923	-17 923
Jääkmaksumus	4 353 846	1 737 140	6 090 986

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	570 145	430 914
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	231 189	114 967

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank AS	3 391 048	157 565	3 233 483	0	EUR	25.09.2017
Eraettevõtted	2 437 000	0	1 506 000	931 000	EUR	2019-2022
Pikaajalised laenud kokku	5 828 048	157 565	4 739 483	931 000		
Laenukohustused kokku	5 828 048	157 565	4 739 483	931 000		

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			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	EUR	25.09.2017
Eraettevõtte	1 506 000	0	1 506 000	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		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	4 353 846	4 353 846
Ehitised	1 200 368	643 608
Kokku	5 554 214	4 997 454

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	60 125	409
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	15 031	102
Kokku tingimuslikud kohustused	75 156	511

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	193 043	153 433	39 610	0	
Võlad töövõtjatele	8 809	8 809	0	0	
Maksuvõlad	8 560	8 560	0	0	3
Muud võlad	65 116	65 116	0	0	
Intressivõlad	64 796	64 796	0	0	
Muud viitvõlad	320	320	0	0	
Saadud ettemaksed	10 802	6 449	4 353	0	
Muud saadud ettemaksed	10 802	6 449	4 353	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	286 330	242 367	43 963	0	

	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	

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	581 422	435 058
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	581 422	435 058
Kokku müügitulu	581 422	435 058
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	570 145	430 914
Seadmete rent	3 093	2 820
Muud teenused	1 642	1 324
Mitmesuguste kaupade vahendamine	6 542	0
Kokku müügitulu	581 422	435 058

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	99 916	95 696
Sotsiaalmaksud	34 283	32 841
Kokku tööjõukulud	134 199	128 537
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	13

Lisa 12 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	0	2 546 153	0	1 534 257

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	40 197	0	0	0	981 000	50 000
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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	20 592	5 000

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	9 751	3 920
Nõuded ja ettemaksed	113 979	14 932
Kokku käibevara	123 730	18 852
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500
Kinnisvarainvesteeringud	6 090 986	4 997 454
Materiaalne põhivara	13 500	0
Kokku põhivara	6 106 986	4 999 954
Kokku varad	6 230 716	5 018 806
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	157 565	38 952
Võlad ja ettemaksed	210 715	66 923
Kokku lühiajalised kohustused	368 280	105 875
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	5 670 483	4 897 048
Võlad ja ettemaksed	43 963	0
Kokku pikaajalised kohustused	5 714 446	4 897 048
Kokku kohustused	6 082 726	5 002 923
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 383	-1 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 107	14 578
Kokku omakapital	147 990	15 883
Kokku kohustused ja omakapital	6 230 716	5 018 806

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	342 165	206 427
Muud äritulud	3 640	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47 710	0
Mitmesugused tegevuskulud	-14 971	-17 433
Tööjõukulud	-31 799	-7 679
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 276	-8 147
Muud ärikulud	-2	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	240 047	173 168
Intressikulud	-107 941	-138 001
Muud finantstulud ja -kulud	1	-20 589
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 107	14 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 107	14 578

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	240 047	173 168
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 276	8 147
Kokku korrigeerimised	11 276	8 147
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-99 047	-14 932
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	152 672	34 570
Makstud intressid	-72 858	-109 337
Muud rahavood äritegevusest	0	-20 590
Kokku rahavood äritegevusest	232 090	71 026
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-15 000	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 103 308	-4 696 544
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Laekunud intressid	1	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 118 307	-4 699 043
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	981 000	8 236 000
Saadud laenude tagasimaksed	-88 952	-3 605 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	892 048	4 631 000
Kokku rahavood	5 831	2 983
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 920	937
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 831	2 983
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 751	3 920

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	132 107	132 107
31.12.2015	2 500	145 490	147 990
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 31.12.2015	2 500	145 490	147 990

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2016

Astri Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	11.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Astri Kinnisvara OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2015, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud konsolideeritud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, 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 arvnäitajate 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 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 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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvi

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

16.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 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)	511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 645
Kokku	75 156
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	75 156
Kokku	75 156

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 645
Kokku	75 156
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	75 156
Kokku	75 156

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	334041	97.63%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	6542	1.91%	Ei

Sidevahendid

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