

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Astri Kinnisvara OÜ

registrikood: 12181047

tänavanimi, maja number: Ringtee 75

linn: Tartu

maakond: Tartu

postisihnumber: 50501

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	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Tööjõukulud	16
Lisa 11 Seotud osapooled	17
Lisa 12 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

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 eraisikutest 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).

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 turukioskid. Teise korruse tasapinnal hakkavad kaupleva vanavara ja antiigimüüjad, riidekaupmehed ning luuakse ka toitlustuse ala kahe suurema publi-restoraniga. Samuti rekonstrueeritakse Reisijate tänav, rajatakse 2 avalikku linnaväljakut (nn. Hommikuväljak ja Öhtuväljak) 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 algasid 2016. a. jaanuaris ning turg avatakse 2017.a. mais.

Selleks, et turukauplejad ehitusperioodil edasi tegutseda saaksid ning turutegevus jätkuks, alustati 2015.a. suvel ajutise turu rajamist kõrvalasuval Telliskivi 62 kinnistule. Viidi läbi nimekonkurss ning kohandati kinnistu ja hooned turutingimustele vastavaks. Jaanuaris 2016.a. kolis seni Kopli 1 tegutsenud turg ajutiselt ringi Telliskivi 62 kinnistule, kus alates aruandeaasta märtsi algusest kuni ehitusperioodi lõppemiseni jätkub Balti Jaama Turu tegevus DEPOO Turu nime all.

Astri Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi kuulub emaettevõtte Astri Kinnisvara OÜ ja tema poolt konsolideeritavad 100 % -lise osalusega tütarettevõtted Balti Jaama Turg OÜ ja MI Arendus OÜ.

Ettevõtte lõpetas majandusaasta negatiivse omakapitaliga. Omakapital taastub ja läheb seadusega kooskõlla 2017. aasta jooksul, kui taastub majandustegevus Kopli 1 kinnistul.

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	2016	2015
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu		38,6
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	46,5	70,2
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	-0,8	2,4
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	100,8	97,6
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,9	0,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	87 557	23 792	
Nõuded ja ettemaksed	1 484 186	57 408	2
Kokku käibevarad	1 571 743	81 200	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	21 819 471	6 090 986	5
Materiaalsed põhivarad	109 435	19 848	6
Kokku põhivarad	21 928 906	6 110 834	
Kokku varad	23 500 649	6 192 034	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	184 256	157 565	7
Võlad ja ettemaksed	1 767 002	242 367	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 951 258	399 932	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 822 859	5 670 483	7
Võlad ja ettemaksed	130 471	43 963	8
Kokku pikaajalised kohustised	21 953 330	5 714 446	
Kokku kohustised	23 904 588	6 114 378	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	75 793	511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-482 232	74 645	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-403 939	77 656	
Kokku omakapital	-403 939	77 656	
Kokku kohustised ja omakapital	23 500 649	6 192 034	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	641 172	581 422	9
Muud äritulud	297	3 895	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-260 229	-231 731	
Mitmesugused tegevuskulud	-97 869	-23 047	
Tööjõukulud	-163 670	-134 199	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-72 786	-13 353	5, 6
Muud ärikulud	-1 737	-402	
Ärikasum (kahjum)	45 178	182 585	
Intressitulud	10	1	
Intressikulud	-483 620	-107 941	
Muud finantstulud ja -kulud	-43 800	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-482 232	74 645	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-482 232	74 645	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-482 232	74 645	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	45 178	182 585	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	72 786	13 353	5, 6
Kokku korrigeerimised	72 786	13 353	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 426 779	-40 171	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 420 707	155 851	
Makstud intressid	-293 298	-72 858	
Muud rahavood äritegevusest	-43 800	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-225 206	238 760	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-95 250	-17 200	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 795 608	-1 103 308	7
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	3 249	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	
Laekunud intressid	13	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 890 096	-1 120 507	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	22 165 115	981 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-5 986 048	-88 952	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	16 179 067	892 048	
Kokku rahavood	63 765	10 301	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 792	13 491	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	63 765	10 301	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	87 557	23 792	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-482 232	-482 232
Muud muutused omakapitalis	0	637	637
31.12.2016	2 500	-406 439	-403 939

Muud muutused aruandes on tekkinud seoses tütarettevõtja soetamisega.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Kinnisvara 2016. 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 olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tütarettevõtjad 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 (emaettevõtja). Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtja kaudu rohkem kui 50 % tütarettevõtja hääleõigusest.

2016.a. raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud OÜ Astri Kinnisvara (emaettevõtja) ja tema tütarettevõtjate Balti Jaama Turg OÜ ja MI Arendus OÜ 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 laekuv 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 akumuliseeritud 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 -15 %. Maad ei amortiseerita.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar	5 aastat

Finantskohustised

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 tütarettevõtjad, emaettevõtjat kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud ning tegevjuhtkond.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	73 666	73 666	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	75 352	75 352	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 686	-1 686	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	249 269	249 269	0	0	3
Ettemaksed	345	345	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	345	345	0	0	
Swedbank AS	1 160 906	1 160 906	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 484 186	1 484 186	0	0	

	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	248 427	0	36 630	0
Üksikisiku tulumaks	0	3 821	0	2 464
Erisoodustuse tulumaks	0	305	0	0
Sotsiaalmaks	0	7 851	0	5 504
Kohustuslik kogumispension	0	419	0	238
Töötuskindlustusmaksed	0	515	0	354
Ettemaksukonto jääk	842		793	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	249 269	12 911	37 423	8 560

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12603459	Balti Jaama Turg OÜ	Eesti	Üüriteenuse osutamine	100	100
12910026	MI Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	31.12.2016
Balti Jaama Turg OÜ	2 500	0	2 500
MI Arendus OÜ	0	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500	5 000

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
MI Arendus OÜ	100	08.09.2016	2 500

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	556 940	15 238 668	15 795 608
Amortisatsioonikulu	0	-67 123	-67 123
31.12.2016			
Soetusmaksumus	4 910 786	16 993 731	21 904 517
Akumuleeritud kulum	0	-85 046	-85 046
Jääkmaksumus	4 910 786	16 908 685	21 819 471

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	619 288	570 145
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	260 229	231 189

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	4 583	4 583	1 833	0	0	6 416
Akumuleeritud kulum	-191	-191	0	0	0	-191
Jääkmaksumus	4 392	4 392	1 833	0	0	6 225
Ostud ja parendused	2 200	2 200	15 000	0	0	17 200
Muud ostud ja parendused	2 200	2 200	15 000	0	0	17 200
Amortisatsioonikulu	-1 466	-1 466	-2 111	0	0	-3 577
31.12.2015						
Soetusmaksumus	6 783	6 783	16 833	0	0	23 616
Akumuleeritud kulum	-1 657	-1 657	-2 111	0	0	-3 768
Jääkmaksumus	5 126	5 126	14 722	0	0	19 848
Ostud ja parendused	582	582	3 348	91 320	91 320	95 250
Muud ostud ja parendused	582	582	3 348	91 320	91 320	95 250
Amortisatsioonikulu	-1 769	-1 769	-3 894	0	0	-5 663
31.12.2016						
Soetusmaksumus	7 365	7 365	20 181	91 320	91 320	118 866
Akumuleeritud kulum	-3 426	-3 426	-6 005	0	0	-9 431
Jääkmaksumus	3 939	3 939	14 176	91 320	91 320	109 435

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank AS	12 507 915	184 256	12 323 659	0	EUR	25.03.2021
Eraettevõtted	9 499 200	0	9 499 200	0	EUR	2019-2021
Pikaajalised laenud kokku	22 007 115	184 256	21 822 859	0		
Laenukohustised kokku	22 007 115	184 256	21 822 859	0		

	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		
Laenukohustised kokku	5 828 048	157 565	4 739 483	931 000		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Maa	4 353 846	4 353 846
Ehitised	16 470 095	1 200 368
Kokku	20 823 941	5 554 214

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 523 222	1 483 612	39 610	0	
Võlad töövõtjatele	12 730	12 730	0	0	
Maksuvõlad	12 911	12 911	0	0	3
Muud võlad	257 335	257 335	0	0	
Intressivõlad	255 232	255 232	0	0	
Muud viitvõlad	2 103	2 103	0	0	
Saadud ettemaksed	91 275	414	90 861	0	
Muud saadud ettemaksed	91 275	414	90 861	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 897 473	1 767 002	130 471	0	

	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	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	641 172	581 422
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	641 172	581 422
Kokku müügitulu	641 172	581 422
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	619 288	570 145
Seadmete rent	0	3 093
Muud teenused	19 984	1 642
Mitmesuguste kaupade vahendamine	1 900	6 542
Kokku müügitulu	641 172	581 422

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	122 041	99 916
Sotsiaalmaksud	41 629	34 283
Kokku tööjõukulud	163 670	134 199
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	11	11
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõttjad	768 106	0	68 853	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	9 250 849	0	2 546 153

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõttjad				
MI Arendus OÜ	600 000	0	EUR	29.12.2021

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõttjad	5 649	209 402	6 706	236 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 106	0	40 197	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	28 704	20 592

Lisa 12 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	40 262	9 751
Nõuded ja ettemaksed	1 611 679	113 979
Kokku käibevarad	1 651 941	123 730
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	2 500
Nõuded ja ettemaksed	600 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	20 823 941	6 090 986
Materiaalsed põhivarad	12 790	13 500
Kokku põhivarad	21 441 731	6 106 986
Kokku varad	23 093 672	6 230 716
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	184 256	157 565
Võlad ja ettemaksed	1 720 661	210 715
Kokku lühiajalised kohustised	1 904 917	368 280
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	21 318 859	5 670 483
Võlad ja ettemaksed	60 649	43 963
Kokku pikaajalised kohustised	21 379 508	5 714 446
Kokku kohustised	23 284 425	6 082 726
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	145 490	13 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-338 743	132 107
Kokku omakapital	-190 753	147 990
Kokku kohustised ja omakapital	23 093 672	6 230 716

Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	392 740	342 165
Muud äritulud	8	3 640
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 457	-47 710
Mitmesugused tegevuskulud	-53 292	-14 971
Tööjõukulud	-39 312	-31 799
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-53 134	-11 276
Muud ärikulud	-2	-2
Kokku ärikasum (-kahjum)	182 551	240 047
Intressitulud	213	1
Intressikulud	-477 707	-107 941
Muud finantstulud ja -kulud	-43 800	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-338 743	132 107
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-338 743	132 107

Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	182 551	240 047
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	53 134	11 276
Kokku korrigeerimised	53 134	11 276
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 497 600	-99 047
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 342 222	152 672
Makstud intressid	-293 297	-72 858
Muud rahavood äritegevusest	-43 800	0
Kokku rahavood äritegevusest	-256 790	232 090
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 389	-15 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14 782 990	-1 103 308
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Antud laenud	-624 500	0
Antud laenude tagasimaksed	24 500	0
Laekunud intressid	113	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 387 766	-1 118 307
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	21 061 115	981 000
Saadud laenude tagasimaksed	-5 386 048	-88 952
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	15 675 067	892 048
Kokku rahavood	30 511	5 831
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 751	3 920
Raha ja raha ekvivalentide muutus	30 511	5 831
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 262	9 751

Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-338 743	-338 743
31.12.2016	2 500	-193 253	-190 753
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	5 000	5 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-5 000	-5 000
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	2 500	-193 253	-190 753

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2016 on kontserni omakapital -403 939 eurot. Kuna kontsernil on netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia 2017. aasta majandustegevuse tulemusena vastavusse Äriseadustiku nõuetega. 2017. aasta mai kuus avatakse peale ehitustegevuse lõppemist taas Balti Jaama Turg ja seega taastub majandustegevus Kopli 1 kinnistul. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkuvusest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2017

Astri Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	02.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Astri Kinnisvara OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu 50106

02.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	02.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	75 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-482 232
Kokku	-406 439
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-406 439
Kokku	-406 439

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	75 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-482 232
Kokku	-406 439
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-406 439
Kokku	-406 439

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	389912	99.28%	Jah

Sidevahendid

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