

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: AS Astri

registrikood: 10134061

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

maakond: Tartu

postisihthumber: 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Muud nõuded	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Kapitalirent	17
Lisa 11 Laenukohustised	19
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	21
Lisa 15 Müügitulu	22
Lisa 16 Muud äritulud	22
Lisa 17 Tööjõukulud	22
Lisa 18 Muud ärikulud	23
Lisa 19 Seotud osapooled	23
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeauditori aruanne	29

Tegevusaruanne

AS Astri peamisteks tegevusaladeks 2016. aastal olid kinnisvara arendustegevus ning erinevate kinnisvaraala teenuste osutamine. Tegeleti projektijuhtimis-, õigusabi ja finantsteenuste osutamisega nii seotud ettevõtetele kui ka teistele kinnisvara alal tegutsevatele ettevõtetele. AS Astri osutas projektijuhtimis- ja arendusteenuseid tütarettevõtetele OÜ Lõunakeskus ja OÜ Astri Internet ning AS-le Astri-Narva, OÜ-le Fama Invest, OÜ-le Astri Valdus, OÜ-le PK Arendus, OÜ-le Rending, OÜ-le Poorten Arendus, OÜ-le Outsourcing Partner, OÜ-le Balti Jaama Turg ja OÜ-le Astri Kinnisvara.

Astri konsolideerimisgruppi kuulusid emaettevõtte AS Astri ja tema poolt konsolideeritavad tütarettevõtted OÜ Lõunakeskus ja OÜ Astri Internet. AS Astri omab nii OÜ-s Lõunakeskus kui OÜ-s Astri Internet 100%-list osalust.

Emaettevõtte plaanib tulevikus keskenduda uute kinnisvaraprojektide arendamisele ja sellealase teenuse osutamisele teistele ärikinnisvaraga, peamiselt kaubandusliku kinnisvara alal tegutsevatele ettevõtetele. Samuti tegeletakse jooksaate juhtimis- ja abiteenuste (s.h. finants-, raamatupidamis-, juriidiliste-, personali- ja projektijuhtimisteenuste) osutamisega teistele kinnisvara ettevõtetele.

Emaettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2016	2015
Puhasrentaabilus (%)	Puhaskasum / müügitulu	182,0	360,7
Ärirentaabilus (%)	Ärikasum / müügitulu	48,7	-45,2
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	28,2	27,9
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	71,8	72,1
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,8	1,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 519 590	2 394 041	
Finantsinvesteeringud	185	1 496 309	2
Nõuded ja ettemaksed	2 219 145	2 195 110	3
Kokku käibevarad	4 738 920	6 085 460	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	126 426	5
Finantsinvesteeringud	20 300	20 300	7
Nõuded ja ettemaksed	17 728 130	13 726 092	3
Kinnisvarainvesteeringud	125 377 854	106 885 850	8
Materiaalsed põhivarad	932 453	1 080 337	9
Immateriaalsed põhivarad	91 376	0	
Kokku põhivarad	144 150 113	121 839 005	
Kokku varad	148 889 033	127 924 465	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 105 708	4 153 815	11
Võlad ja ettemaksed	3 855 964	3 607 619	12
Kokku lühiajalised kohustised	7 961 672	7 761 434	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	69 718 014	47 726 751	11
Võlad ja ettemaksed	317 204	333 757	12
Kokku pikaajalised kohustised	70 035 218	48 060 508	
Kokku kohustised	77 996 890	55 821 942	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	1 280 000	1 280 000	
Ülekurss	270 664	270 664	
Kohustuslik reservkapital	128 638	128 638	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 421 768	61 491 101	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-208 927	8 932 120	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	70 892 143	72 102 523	
Kokku omakapital	70 892 143	72 102 523	
Kokku kohustised ja omakapital	148 889 033	127 924 465	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	7 926 925	8 470 771	15
Muud äritulud	318 661	4 551 577	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-570 903	-522 176	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 404 670	-1 225 366	
Tööjõukulud	-739 316	-654 639	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-433 328	-431 316	
Muud ärikulud	-4 649 496	-193 138	18
Ärikasum (kahjum)	447 873	9 995 713	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	170 074	-169 984	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	206 383	0	
Intressitulud	410 249	351 087	
Intressikulud	-1 095 050	-705 394	
Muud finantstulud ja -kulud	-98 456	-39 302	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 073	9 432 120	
Tulumaks	-250 000	-500 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-208 927	8 932 120	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-208 927	8 932 120	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	447 873	9 995 713	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	433 328	431 316	9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-107 676	6 006	
Muud korrigeerimised	4 361 548	-4 348 440	8
Kokku korrigeerimised	4 687 200	-3 911 118	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-221 505	123 292	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	94 481	583 125	
Makstud intressid	-1 082 738	-695 063	
Makstud ettevõtte tulumaks	-225 000	-200 000	
Muud rahavood äritegevusest	-97 100	-39 308	
Kokku rahavood äritegevusest	3 603 211	5 856 641	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-169 861	-94 703	9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	51 300	2 900	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-23 224 244	-11 084 425	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	433 441	0	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	1 547	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3 000	-910	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	148 250	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 702 500	0	
Antud laenud	-12 298 288	-2 894 046	
Antud laenude tagasimaksed	8 869 235	1 850 480	
Laekunud intressid	203 465	246 215	
Muud laekumised investeerimistegevusest	7	6	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 285 648	-11 974 483	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	23 668 246	9 788 354	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 056 637	-1 757 019	
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 311 897	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-215 520	-193 332	
Makstud dividendid	-900 000	-800 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	20 807 986	7 038 003	
Kokku rahavood	125 549	920 161	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 394 041	1 473 880	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	125 549	920 161	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 519 590	2 394 041	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	1 280 000	270 664	128 638	63 491 101	65 170 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	8 932 120	8 932 120
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
31.12.2015	1 280 000	270 664	128 638	70 423 221	72 102 523
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-208 927	-208 927
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-1 453	-1 453
31.12.2016	1 280 000	270 664	128 638	69 212 841	70 892 143

Muud muutused omakapitalis on tekkinud seoses tütarettevõtja soetamisega.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ASTRI 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

AS ASTRI kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emajärgse ja tema kontrolli all olevate tütar-ettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tütar-ettevõtjate ja emajärgse kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi deposiite pankades.

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Pärast algselt arvelevõtmist kajastatakse investeeringuid õiglases väärtuses juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud". Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja osadesse (v.a. osalust sidusettevõtjates, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil), mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused).

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid, pikaajalistena aktsiaid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar-ettevõtja on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte (emajärgse). Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emajärgse omanduses on otse või tütar-ettevõtjate kaudu rohkem kui 50 % tütar-ettevõtja hääleõigusest.

2016.a. raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud AS Astri (emajärgse) ning tema tütar-ettevõtjate OÜ Lõunakeskus ja OÜ Astri Internet finantsnäitajad.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle ettevõttel on oluline mõju, kuid ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtjate kaudu rohkem kui 20 % hääleõigusest.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetamismaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui ka muudel omakapitali kirjetel). Omavahelistes

tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt investorettevõtte osaluse suurusele. 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 investeringu 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 algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (pikaajaliste nõuetena) kajastatakse nõuded, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid emaeettevõtja vastu. 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 õiglasest väärtusest. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hinnang ei sisalda bilansis materiaalse põhivara objektidena kajastatud varade (seadmed, sisustus, mööbel jne) maksumust.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise hetkest rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse 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 akumulieeritud 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.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral ja olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ja vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edasi kajastatakse vara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Määratud kasuliku elueaga vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Masinad, seadmed	3-5 aastat
Inventar, mööbel, IT seadmed	2-5 aastat
Immateriaalne vara (müügikeskkonna tarkvara)	10 aastat

Rendid

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood.

Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised kajastatakse maksmisele kuuluvas summas, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu lähtuvalt lepingutes sätestatud tingimustele.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital on moodustatud iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks (kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist), samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsinäridele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva 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. Ettevõtte tuluna ei kajastata agendi- ja komisjonilepingute alusel kogutud brutosummasid, vaid ainult selliste lepingute alusel teenitavate vahendustasude.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades lepingus fikseeritud intressimäära.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2016. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2015. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

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 lisa 14.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Kontserni aastaarunde koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tütarettevõtjad;
- emaettevõtjat kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	160	160
Soetamine	1 496 149	1 496 149
31.12.2015	1 496 309	1 496 309
Kajastatud õiglases väärtuses	160	160
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 496 149	1 496 149
Soetamine	2 500	2 500
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 702 500	-1 702 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	203 876	203 876
31.12.2016	185	185
Kajastatud õiglases väärtuses	185	185

Lisa 3 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	878 528	835 943	42 585	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 034 410	991 825	42 585	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-155 882	-155 882	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	199 225	199 225	0	0	13
Muud nõuded	18 852 177	1 166 632	12 973 955	4 711 590	4
Laenunõuded	18 242 295	705 000	12 825 705	4 711 590	
Intressinõuded	455 069	455 069	0	0	
Viitlaekumised	154 813	6 563	148 250	0	
Ettemaksed	17 345	17 345	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 976	9 976	0	0	
Muud makstud ettemaksed	7 369	7 369	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 947 275	2 219 145	13 016 540	4 711 590	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	836 693	782 343	43 440	10 910	
Ostjatelt laekumata arved	938 732	884 382	43 440	10 910	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-102 039	-102 039	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 686	7 686	0	0	13
Muud nõuded	15 062 946	1 391 204	12 766 442	905 300	4
Laenunõuded	14 813 242	1 141 500	12 766 442	905 300	
Intressinõuded	249 641	249 641	0	0	
Viitlaekumised	63	63	0	0	
Ettemaksed	13 877	13 877	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	13 844	13 844	0	0	
Muud makstud ettemaksed	33	33	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 921 202	2 195 110	12 809 882	916 210	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	18 242 295	705 000	12 825 705	4 711 590			
Mitmed ettevõtjad, eraisikud	18 242 295	705 000	12 825 705	4 711 590	2,0-3,0%	EUR	2017-2022
Intressinõuded	455 069	455 069	0	0			
Mitmed ettevõtjad, eraisikud	455 069	455 069	0	0	-	EUR	2017
Viitlaekumised	154 813	6 563	148 250	0			
Mitmed ettevõtjad	154 813	6 563	148 250	0	-	EUR	2017-2018
Kokku muud nõuded	18 852 177	1 166 632	12 973 955	4 711 590			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	14 813 242	1 141 500	12 766 442	905 300			
Mitmed ettevõtjad, eraisikud	14 813 242	1 141 500	12 766 442	905 300	2,0-3,0%	EUR	2016-2022
Intressinõuded	249 641	249 641	0	0			
Mitmed ettevõtjad, eraisikud	249 641	249 641	0	0	-	EUR	2017
Viitlaekumised	63	63	0	0			
Mitmed ettevõtjad	63	63	0	0	-	EUR	2016
Kokku muud nõuded	15 062 946	1 391 204	12 766 442	905 300			

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10817558	Palermo-Palivere Põllud ja Metsad OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Palermo-Palivere Põllud ja Metsad OÜ	126 426	0	-126 426	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	126 426	0	-126 426	0	0

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Palermo-Palivere Põllud ja Metsad OÜ	50	296 500	170 074

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osakuse määra (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10667873	Lõunakeskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12555312	Astri Internet OÜ	Eesti	Veebiportaali tegevus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	31.12.2016
Lõunakeskus OÜ	2 364 731	0	2 364 731
Astri Internet OÜ	0	3 000	3 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 364 731	3 000	2 367 731

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Astri Internet OÜ	100	10.03.2016	3 000

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	20 300	20 300
31.12.2015	20 300	20 300
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	20 300	20 300
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	20 300	20 300
31.12.2016	20 300	20 300
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	20 300	20 300

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	91 452 985
Ostud ja parendused	11 084 425
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 348 440
31.12.2015	106 885 850
Ostud ja parendused	23 224 244
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-4 361 548
Müügid	-353 978
Ümberklassifitseerimised	-16 714
31.12.2016	125 377 854

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 159 348	7 635 992
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	570 903	491 967
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	433 441	0

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014							
Soetusmaksumus	698 993	720 482	1 419 475	1 293 616	42 042	42 042	2 755 133
Akumuleeritud kulum	-155 007	-430 736	-585 743	-981 276	0	0	-1 567 019
Jääkmaksumus	543 986	289 746	833 732	312 340	42 042	42 042	1 188 114
Ostud ja parendused	278 576	3 004	281 580	62 165	30 742	30 742	374 487
Muud ostud ja parendused	278 576	3 004	281 580	62 165	30 742	30 742	374 487
Amortisatsioonikulu	-162 806	-120 689	-283 495	-147 821	0	0	-431 316
Müügid	0	0	0	-8 906	0	0	-8 906
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-42 042	-42 042	-42 042
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-42 042	-42 042	-42 042
31.12.2015							
Soetusmaksumus	977 569	599 237	1 576 806	1 090 667	30 742	30 742	2 698 215
Akumuleeritud kulum	-317 813	-427 176	-744 989	-872 889	0	0	-1 617 878
Jääkmaksumus	659 756	172 061	831 817	217 778	30 742	30 742	1 080 337
Ostud ja parendused	235 170	0	235 170	56 485	22 000	22 000	313 655
Muud ostud ja parendused	235 170	0	235 170	56 485	22 000	22 000	313 655
Amortisatsioonikulu	-233 333	-74 537	-307 870	-125 458	0	0	-433 328
Müügid	-21 402	-1 685	-23 087	0	0	0	-23 087
Ümberklassifitseerimised	25 618	0	25 618	0	-30 742	-30 742	-5 124
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	25 618	0	25 618	0	-25 618	-25 618	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-5 124	-5 124	-5 124
31.12.2016							
Soetusmaksumus	1 203 138	435 497	1 638 635	1 096 502	22 000	22 000	2 757 137
Akumuleeritud kulum	-537 329	-339 658	-876 987	-947 697	0	0	-1 824 684
Jääkmaksumus	665 809	95 839	761 648	148 805	22 000	22 000	932 453

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	51 300	0
Transpordivahendid	30 500	0
Muud masinad ja seadmed	20 800	0

Muud materiaalsed põhivarad	0	2 900
Kokku	51 300	2 900

2016.a. soetati kapitalirendi tingimustel transpordivahendid soetusmaksumuses 235 170 eurot.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS SEB Liising	6 463	3 852	2 611	0	3 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.08.2018
AS SEB Liising	57 684	17 459	40 225	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.03.2020
AS SEB Liising	37 325	9 549	27 776	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.12.2018
AS SEB Liising	40 599	14 441	26 158	0	3 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.05.2018
AS SEB Liising	46 122	13 475	32 647	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.12.2018
AS SEB Liising	15 076	4 814	10 262	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.01.2020
AS SEB Liising	79 465	18 741	60 724	0	1 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.02.2019
AS SEB Liising	40 117	9 819	30 298	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.02.2019
AS SEB Liising	61 934	15 152	46 782	0	6 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.12.2020
AS SEB Liising	48 029	15 199	32 830	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.09.2018
AS SEB Liising	70 926	22 649	48 277	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.01.2020
AS Swedbank Liising	14 418	8 605	5 813	0	6 kuu Euribor+1,6%	EUR	30.08.2018
AS Swedbank Liising	71 907	11 832	60 075	0	6 kuu Euribor+1,75%	EUR	30.06.2021
AS Swedbank Liising	55 347	8 832	46 515	0	6 kuu Euribor+1,75%	EUR	15.09.2021
AS Telia Eesti	518	518	0	0	4,8%	EUR	20.11.2017
Kapitalirendikohustised kokku	645 930	174 937	470 993	0			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS SEB Liising	62 942	14 914	48 028	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.09.2018
AS SEB Liising	93 239	22 312	70 927	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.01.2020
AS SEB Liising	6 151	6 151	0	0	3 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.05.2016
AS SEB Liising	10 238	3 775	6 463	0	3 kuu Euribor+1,75%	EUR	24.08.2018
AS SEB Liising	74 888	17 204	57 684	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.03.2020
AS SEB Liising	46 695	9 370	37 325	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.12.2018
AS SEB Liising	54 758	14 159	40 599	0	3 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.05.2018
AS SEB Liising	59 345	13 223	46 122	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.12.2018
AS SEB Liising	19 817	4 741	15 076	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.01.2020
AS SEB Liising	97 835	18 370	79 465	0	1 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.02.2019
AS SEB Liising	49 751	9 634	40 117	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.02.2019
AS Swedbank Liising	23 772	23 772	0	0	6 kuu Euribor+1,6%	EUR	30.09.2016
AS Swedbank Liising	25 737	5 984	19 753	0	6 kuu Euribor+2,2%	EUR	30.06.2018
AS Telia Eesti	1 112	543	569	0	4,8%	EUR	20.11.2017
Kapitalirendikohustised kokku	626 280	164 152	462 128	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinaid ja seadmeid	678 575	670 982
Muud varad	554	1 158
Kokku	679 129	672 140

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	35 312 431	1 635 944	33 676 487	0	EUR	29.07.2018	
AS SEB Pank	3 465 103	278 003	3 187 100	0	EUR	29.07.2018	
AS SEB Pank	4 062 785	285 550	3 777 235	0	EUR	29.07.2018	
AS Danske Bank	22 351 278	728 066	21 623 212	0	EUR	29.07.2018	
AS Danske Bank	1 311 897	0	1 311 897	0	EUR	29.07.2018	
AS LHV Pank	3 389 693	847 702	2 541 991	0	EUR	16.09.2018	
AS LHV Pank	2 975 701	155 506	2 820 195	0	EUR	28.12.2020	
Pikaajalised laenud kokku	72 868 888	3 930 771	68 938 117	0			
Kapitalirendikohustised kokku	645 930	174 937	470 993	0			10
Muud laenukohustised							
Muud laenud	308 904	0	289 108	19 796		2018-2022	
Muud laenukohustised kokku	308 904	0	289 108	19 796			
Laenukohustised kokku	73 823 722	4 105 708	69 698 218	19 796			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	37 078 170	2 736 323	34 341 847	0	EUR	29.07.2018	
AS SEB Pank	3 739 729	275 987	3 463 742	0	EUR	29.07.2018	
AS SEB Pank	4 344 451	281 637	4 062 814	0	EUR	29.07.2018	
AS LHV Pank	4 000 000	610 109	3 389 891	0	EUR	16.09.2018	
AS LHV Pank	1 800 000	85 607	1 714 393	0	EUR	28.12.2020	
Pikaajalised laenud kokku	50 962 350	3 989 663	46 972 687	0			
Kapitalirendikohustised kokku	626 280	164 152	462 128	0			10
Muud laenukohustised							
Muud laenud	291 936	0	289 108	2 828	EUR	2017-2022	
Muud laenukohustised kokku	291 936	0	289 108	2 828			
Laenukohustised kokku	51 880 566	4 153 815	47 723 923	2 828			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus hinnatuna õiglasel väärtusel on seisuga 31.12.2016.a. 122 989 942 eurot. Seisuga 31.12.2015.a. oli panditud varade väärtus 101 085 000 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	425 560	425 560	0	0	
Võlad töövõtjatele	119 245	119 245	0	0	
Maksuvõlad	627 453	627 453	0	0	13
Muud võlad	2 664 849	2 664 849	0	0	
Intressivõlad	35 793	35 793	0	0	
Dividendivõlad	2 295 867	2 295 867	0	0	
Muud viitvõlad	333 189	333 189	0	0	
Saadud ettemaksed	336 061	18 857	135 400	181 804	
Tulevaste perioodide tulud	93 642	7 542	30 166	55 934	
Muud saadud ettemaksed	242 419	11 315	105 234	125 870	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 173 168	3 855 964	135 400	181 804	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	408 546	408 546	0	0	
Võlad töövõtjatele	94 345	94 345	0	0	
Maksuvõlad	595 901	595 901	0	0	13
Muud võlad	2 497 313	2 497 313	0	0	
Intressivõlad	23 481	23 481	0	0	
Dividendivõlad	2 195 868	2 195 868	0	0	
Muud viitvõlad	277 964	277 964	0	0	
Saadud ettemaksed	345 271	11 514	219 808	113 949	
Tulevaste perioodide tulud	105 155	11 514	30 169	63 472	
Muud saadud ettemaksed	240 116	0	189 639	50 477	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 941 376	3 607 619	219 808	113 949	

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	575 000	0	550 000
Käibemaks	196 167	0	4 571	0
Üksikisiku tulumaks	0	15 611	0	13 722
Erisoodustuse tulumaks	0	1 196	0	831
Sotsiaalmaks	0	31 665	0	27 887
Kohustuslik kogumispension	0	1 925	0	1 640
Töötuskindlustusmaksed	0	2 056	0	1 791
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	30
Ettemaksukonto jääk	3 058		3 115	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	199 225	627 453	7 686	595 901

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	55 370 273	56 338 577
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	13 842 568	14 084 644
Kokku tingimuslikud kohustised	69 212 841	70 423 221

Kontsernil on seisuga 31. detsember 2016.a. järgmised garantiilepingud:

1. Garantii vastutuse summas 55 000 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2017. aastal.
2. Garantii vastutuse summas 63 912 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2017. aastal.
3. Garantii summas 700 000 eurot ettevõtte laenule kuni laenusaaja kohustuste täieliku täitmise hetkeni. Laenu tagastamise tähtaeg 2017.a.
4. Garantii summas 18 300 000 eurot ettevõtte laenudele, mille tagastamise lõpptähtaeg saabub 2018. aastal.
5. Garantii summas 1 715 000 eurot ettevõtte laenule, mille tagastamise tähtaeg saabub 2021. aastal.
6. Garantii summas 148 500 eurot ettevõtte laenule, mille tagastamise tähtaeg on 2019. aastal.

Emaettevõtja juhtkonna hinnangul ei kaasne tütarettevõtja poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 926 925	8 470 771
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 926 925	8 470 771
Kokku müügitulu	7 926 925	8 470 771
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üürileandmine ja käitus	7 159 348	7 635 992
Turundusteenused	356 739	393 889
Ärinõustamine, juhtimisnõustamine	121 034	104 032
Andmetöötlus jms tegevused	88 642	68 843
Erinevate kaupade vahendamine	4 833	39 252
Muude seadmete ja masinate rentimine	29 125	46 295
Muud äritegevust abistavad tegevused	56 963	146 674
Hoonehalduse abitegevused	58 085	35 794
Veebiportaali tegevus (Astri platvormi kasutamise teenus)	52 156	0
Kokku müügitulu	7 926 925	8 470 771

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	15 760	0
Kasum materiaalse põhivarade müügist	28 213	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	245 062	4 523 740
Trahvid, viivised ja hüvitised	23 021	19 882
Muud	6 605	7 955
Kokku muud äritulud	318 661	4 551 577

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	540 480	478 333
Sotsiaalmaksud	198 836	176 306
Kokku tööjõukulud	739 316	654 639
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	28	27
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	25	24
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	0	6 006
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 606 610	175 300
Trahvid, viivised ja hüvitised	42 727	11 664
Muud	159	168
Kokku muud ärikulud	4 649 496	193 138

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 424 738	315 467	9 575 354	308 472

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Mitmed ettevõtjad	9 642 961	6 447 785	0	0	EUR	2017-2022

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Mitmed ettevõtjad	1 395 121	2 412 365	109 828	107 000	EUR	2016-2021

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122 579	263 507	103 490	234 200

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	159 636	144 036

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	346 471	1 490 138
Finantsinvesteeringud	185	1 496 309
Nõuded ja ettemaksed	3 097 491	3 277 626
Kokku käibevarad	3 444 147	6 264 073
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 367 731	2 364 731
Nõuded ja ettemaksed	4 229 169	356 042
Kinnisvarainvesteeringud	3 532 407	3 440 579
Materiaalsed põhivarad	216 141	207 523
Kokku põhivarad	10 345 448	6 368 875
Kokku varad	13 789 595	12 632 948
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 049 888	739 093
Võlad ja ettemaksed	3 075 885	2 859 604
Kokku lühiajalised kohustised	4 125 773	3 598 697
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	5 778 916	5 512 347
Kokku pikaajalised kohustised	5 778 916	5 512 347
Kokku kohustised	9 904 689	9 111 044
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 280 000	1 280 000
Ülekurss	270 664	270 664
Kohustuslik reservkapital	128 638	128 638
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	842 602	370 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 363 002	1 471 826
Kokku omakapital	3 884 906	3 521 904
Kokku kohustised ja omakapital	13 789 595	12 632 948

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	748 936	408 099
Muud äritulud	263 519	3 172
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-9 701
Mitmesugused tegevuskulud	-220 755	-154 545
Tööjõukulud	-316 239	-265 937
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-62 697	-60 567
Muud ärikulud	-47 781	-105 001
Kokku ärikasum (-kahjum)	364 983	-184 480
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 000 000	2 000 000
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	206 383	0
Intressitulud	118 469	56 568
Intressikulud	-301 333	-21 294
Muud finantstulud ja -kulud	-500	35 274
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 388 002	1 886 068
Tulumaks	-25 000	-300 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 363 002	1 586 068

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	364 983	-184 480
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	62 697	60 567
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-18 458	0
Muud korrigeerimised	-260 983	103 222
Kokku korrigeerimised	-216 744	163 789
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	40 583	-50 281
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	98 932	2 713
Makstud intressid	-308 984	-48 562
Muud rahavood äritegevusest	-500	-21 300
Kokku rahavood äritegevusest	-21 730	-138 121
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-3 004
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	3 300	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-248 525	-3 192 380
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	433 441	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3 000	0
Antud laenud	-4 831 627	-868 199
Antud laenude tagasimaksed	1 262 300	250 569
Laekunud intressid	54 221	7 693
Laekunud dividendid	900 000	800 000
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 702 507	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-727 383	-3 005 315
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 300 000	6 220 000
Saadud laenude tagasimaksed	-734 606	-860 255
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-59 948	-65 092
Makstud dividendid	-900 000	-800 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-394 554	4 494 653
Kokku rahavood	-1 143 667	1 351 217
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 490 138	138 921
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 143 667	1 351 217
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	346 471	1 490 138

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	1 280 000	270 664	128 638	2 370 776	4 050 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 471 826	1 471 826
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
31.12.2015	1 280 000	270 664	128 638	1 842 602	3 521 904
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	68 061 742	68 061 742
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	1 280 000	270 664	128 638	69 904 344	71 583 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 363 002	1 363 002
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
31.12.2016	1 280 000	270 664	128 638	2 205 604	3 884 906
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	66 463 360	66 463 360
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	1 280 000	270 664	128 638	68 668 964	70 348 266

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2017

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ALAND	Juhatuse liige	01.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Astri aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Astri 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 olulistel 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperdi 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 vandeauditiitori 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 lahkneb 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 arvamuse 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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

Vandeauditiitori number 293

Maire Rooma

Vandeauditiitori number 348

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu

02.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Astri (registrikood: 10134061) 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)	69 421 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-208 927
Kokku	69 212 841
Jaotamine	
Dividendideks	1 200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 012 841
Kokku	69 212 841

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 421 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-208 927
Kokku	69 212 841
Jaotamine	
Dividendideks	1 200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 012 841
Kokku	69 212 841

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	300490	40.12%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	276290	36.89%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	166270	22.20%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	5000	0.67%	Ei

Sidevahendid

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