

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: AS Astri

registrikood: 10134061

tänav a nimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihtnumber: 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Muud nõuded	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 11 Kapitalirent	17
Lisa 12 Laenukohustised	19
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	21
Lisa 15 Müügitulu	21
Lisa 16 Muud äritulud	22
Lisa 17 Tööjõukulud	22
Lisa 18 Muud ärikulud	22
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
Vandeauditiitori aruanne	29

Tegevusaruanne

AS Astri peamisteks tegevusaladeks 2017. aastal olid kinnisvara arendustegevus ning erinevate kinnisvaraala teenuste osutamine. Tegeleti projektijuhtimis-, õigusabi ja finantsteenuste osutamisega nii seotud kui ka teistele kinnisvara alal tegutsevatele ettevõtetele. AS Astri osutas projektijuhtimis- ja arendusteenuseid enda tütarettevõtetele OÜ Lõunakeskus ja OÜ Astri Internet ning Astri ettevõtete gruppi kuuluvatele või grupiga seotud ettevõtetele nagu AS Astri-Narva, OÜ Fama Invest, OÜ Astri Valdus, OÜ PK Arendus, OÜ Rending, OÜ Poorten Arendus, OÜ Outsourcing Partner, OÜ Balti Jaama Turg ja OÜ Astri Kinnisvara.

Astri konsolideerimisgruppi kuuluvad 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.

2017. aastal valmis AS-le Astri kuuluvatel kinnistutel ca 4 500 m² suurune kaubandushoone (Lõunakeskuse kaubanduspargi 12. etapp), mille üüriks on Asko ja Sotka mööbli- ning Mileedi lillepõld.

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

Emaettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2017	2016
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	156,4	154,4
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	74,6	48,7
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	21,0	28,2
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	79,0	71,8
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,5	0,8

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 091 946	2 519 590	
Finantsinvesteeringud	175	185	3
Nõuded ja ettemaksed	2 344 899	2 219 145	4
Kokku käibevarad	3 437 020	4 738 920	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	15 312	20 300	6
Nõuded ja ettemaksed	19 096 160	17 728 130	4
Kinnisvarainvesteeringud	155 660 445	125 377 854	7
Materiaalsed põhivarad	817 262	932 453	8
Immateriaalsed põhivarad	156 422	91 376	9
Kokku põhivarad	175 745 601	144 150 113	
Kokku varad	179 182 621	148 889 033	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	73 663 822	4 105 708	12
Võlad ja ettemaksed	6 055 471	3 855 964	13
Kokku lühiajalised kohustised	79 719 293	7 961 672	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 750 443	69 718 014	12
Võlad ja ettemaksed	374 064	317 204	13
Kokku pikaajalised kohustised	7 124 507	70 035 218	
Kokku kohustised	86 843 800	77 996 890	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 280 000	1 280 000	
Ülekurs	270 664	270 664	
Kohustuslik reservkapital	128 638	128 638	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 012 841	69 421 768	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 646 678	-208 927	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	92 338 821	70 892 143	
Kokku omakapital	92 338 821	70 892 143	
Kokku kohustised ja omakapital	179 182 621	148 889 033	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	9 879 826	7 926 925	15
Muud äritulud	17 620 770	318 661	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-702 043	-570 903	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 669 898	-1 404 670	
Tööjõukulud	-823 518	-739 316	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-429 256	-433 328	8, 9
Muud ärikulud	-118 344	-4 649 496	18
Ärikasum (kahjum)	23 757 537	447 873	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	170 074	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-976	0	
Intressitulud	439 441	410 249	
Intressikulud	-1 215 324	-1 095 050	
Muud finantstulud ja -kulud	-34 000	-98 456	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 946 678	-165 310	
Tulumaks	-300 000	-250 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 646 678	-415 310	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	22 646 678	-208 927	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	23 757 537	447 873	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	429 256	433 328	8, 9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	12 951	-107 676	
Muud korrigeerimised	-17 583 440	4 361 548	7
Kokku korrigeerimised	-17 141 233	4 687 200	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-66 615	-221 505	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	749 139	94 481	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-225 000	
Muud rahavood äritegevusest	-8 175	-97 100	
Kokku rahavood äritegevusest	7 290 653	4 685 949	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-306 627	-169 861	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	15 867	51 300	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-12 699 151	-23 224 244	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	433 441	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	1 547	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-3 000	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	148 250	148 250	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	4 188	1 702 500	
Antud laenud	-4 579 302	-12 298 288	
Antud laenude tagasimaksed	3 277 635	8 869 235	
Laekunud intressid	139 846	203 465	
Muud laekumised investeerimistegevusest	9	7	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-13 999 285	-24 285 648	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 761 438	23 668 246	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 214 789	-3 056 637	
Arvelduskrediidi saldo muutus	140 138	1 311 897	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-197 703	-215 520	
Makstud intressid	-1 208 096	-1 082 738	
Makstud dividendid	0	-900 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 280 988	19 725 248	
Kokku rahavood	-1 427 644	125 549	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 519 590	2 394 041	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 427 644	125 549	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 091 946	2 519 590	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		22 646 678	22 646 678
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 200 000	-1 200 000
31.12.2017	1 280 000	270 664	128 638	90 659 519	92 338 821

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ASTRI 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 emaettevõtja ja tema kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisiselised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtjate vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tütarettevõtjate ja emaettevõtja kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid.

Raha

Raha ja selle lähendina 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 algset 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- ja sidusettevõtja on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte (emaettevõtja). Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtjate kaudu rohkem kui 50 % tütar- ja sidusettevõtja hääleõigusest.

2017.a. raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud AS Astri (emaettevõtja) ning tema tütar- ja sidusettevõtjate OÜ Lõunakeskus ja OÜ Astri Internet finantsnäitajad.

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 õiglases väärtuses, 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 ematettevõtja 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 õiglases väärtuses. 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 kajastatavate 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 - 15 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. Rendimaksud 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.

Kasutusrendimaksud 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.

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 teenitavaid vahendustasusid.

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. 2017. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2016. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega –kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 14.

Seotud osapooled

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

tütarettevõtjad;

emaettevõtjat kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud;

tegev- ja kõrgem juhtkond.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10667873	Lõunakeskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12555312	Astri Internet OÜ	Eesti	Veebiportaali tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Lõunakeskus OÜ	2 364 731	2 364 731
Astri Internet OÜ	3 000	3 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 367 731	2 367 731

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2015	1 496 309	1 496 309
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 õiglasest väärtuses	185	185
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-10	-10
31.12.2017	175	175
Kajastatud õiglasest väärtuses	175	175

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 154 885	1 123 160	31 725	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 290 045	1 258 320	31 725	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-135 160	-135 160	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 470	4 470	0	0	10
Muud nõuded	20 273 295	1 208 860	19 064 435	0	5
Laenunõuded	19 517 962	453 527	19 064 435	0	
Intressinõuded	754 664	754 664	0	0	
Viitlaekumised	669	669	0	0	
Ettemaksed	8 409	8 409	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 349	8 349	0	0	
Muud makstud ettemaksed	60	60	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 441 059	2 344 899	19 096 160	0	

	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	10
Muud nõuded	18 852 177	1 166 632	12 973 955	4 711 590	5
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	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	19 517 962	453 527	19 064 435	0			
Mitmed ettevõtjad, eraisikud	19 517 962	453 527	19 064 435	0	2,0-3,0%	EUR	2018-2022
Intressinõuded	754 664	754 664	0	0			
Mitmed ettevõtjad	754 664	754 664	0	0	-	EUR	2018
Viitlaekumised	669	669	0	0			
Mitmed ettevõtjad	669	669	0	0	-	EUR	2018
Kokku muud nõuded	20 273 295	1 208 860	19 064 435	0			

	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			

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2015	20 300	20 300
31.12.2016	20 300	20 300
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	20 300	20 300
		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2016	20 300	20 300
Müük müügihinnas või lunastamine	-4 188	-4 188
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-800	-800
31.12.2017	15 312	15 312
Kajastatud õiglases väärtuses	15 312	15 312

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	106 885 850
Ostud ja parendused	23 224 244
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-4 361 548
Müügid	-353 978
Ümberliigitamised	-16 714
31.12.2016	125 377 854
Ostud ja parendused	12 699 151
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	17 583 440
31.12.2017	155 660 445

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 289 295	7 159 348
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	702 043	570 903
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	433 441

Kontserni ettevõtted kajastavad kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod ja rahavoogu mitte teenivate objektide puhul ka võrdlusmeetod. Kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse leidmisel õiglase väärtuse meetodil on kasutatud kinnisvarabüroo hinnangut ja osaliselt on õiglase väärtuse hindamine teostatud ettevõtte siseselt.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015								
Soetusmaksumus	977 569	0	599 237	1 576 806	1 090 667	30 742	30 742	2 698 215
Akumuleeritud kulum	-317 813	0	-427 176	-744 989	-872 889	0		-1 617 878
Jääkmaksumus	659 756	0	172 061	831 817	217 778	30 742	30 742	1 080 337
Ostud ja parendused	235 170	0	0	235 170	56 485	22 000	22 000	313 655
Muud ostud ja parendused	235 170	0	0	235 170	56 485	22 000	22 000	313 655
Amortisatsioonikulu	-233 333	0	-74 537	-307 870	-125 458	0	0	-433 328
Müügid	-21 402	0	-1 685	-23 087	0	0	0	-23 087
Ümberliigitamised	25 618	0	0	25 618	0	-30 742	-30 742	-5 124
Ümberliigitamised ettemaksetest	25 618	0	0	25 618	0	-25 618	-25 618	0
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	0	-5 124	-5 124	-5 124
31.12.2016								
Soetusmaksumus	1 203 138	0	435 497	1 638 635	1 096 502	22 000	22 000	2 757 137
Akumuleeritud kulum	-537 329	0	-339 658	-876 987	-947 697	0	0	-1 824 684
Jääkmaksumus	665 809	0	95 839	761 648	148 805	22 000	22 000	932 453
Ostud ja parendused	91 297	11 561	93 683	196 541	130 563	2 874	2 874	329 978
Muud ostud ja parendused	91 297	11 561	93 683	196 541	130 563	2 874	2 874	329 978
Amortisatsioonikulu	-241 129	-1 162	-67 036	-309 327	-106 867	0	0	-416 194
Müügid	-13 488	0	-15 330	-28 818	0	0	0	-28 818
Ümberliigitamised	0	0	21 060	21 060	783	-22 000	-22 000	-157
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	21 060	21 060	783	-21 843	-21 843	0
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	0	-157	-157	-157
31.12.2017								
Soetusmaksumus	1 241 189	11 561	520 645	1 773 395	1 006 779	2 874	2 874	2 783 048
Akumuleeritud kulum	-738 700	-1 162	-392 429	-1 132 291	-833 495	0	0	-1 965 786
Jääkmaksumus	502 489	10 399	128 216	641 104	173 284	2 874	2 874	817 262

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	15 867	51 300

Transpordi- vahendid	6 667	30 500
Muud masinad ja seadmed	9 200	20 800
Kokku	15 867	51 300

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
Ostud ja parendused	91 376	91 376
31.12.2016		
Soetusmaksumus	91 376	91 376
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	91 376	91 376
Ostud ja parendused	78 108	78 108
Amortisatsioonikulu	-13 062	-13 062
31.12.2017		
Soetusmaksumus	169 484	169 484
Akumuleeritud kulum	-13 062	-13 062
Jääkmaksumus	156 422	156 422

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	875 000	0	575 000
Käibemaks	0	84 331	196 167	0
Üksikisiku tulumaks	0	18 554	0	15 611
Erisoodustuse tulumaks	0	1 050	0	1 196
Sotsiaalmaks	0	37 423	0	31 665
Kohustuslik kogumispension	0	2 156	0	1 925
Töötuskindlustusmaksed	0	2 472	0	2 056
Ettemaksukonto jääk	4 470		3 058	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 470	1 020 986	199 225	627 453

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS SEB Liising	2 611	2 611	0	0	3 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.08.2018
AS SEB Liising	40 225	17 715	22 510	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.03.2020
AS SEB Liising	27 776	27 776	0	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.12.2018
AS SEB Liising	26 158	26 158	0	0	3 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.05.2018
AS SEB Liising	32 647	32 647	0	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.12.2018
AS SEB Liising	10 262	4 886	5 376	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.01.2020
AS SEB Liising	60 724	19 114	41 610	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.02.2019
AS SEB Liising	30 298	10 004	20 294	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.02.2019
AS SEB Liising	46 782	15 371	31 411	0	6 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.12.2020
AS SEB Liising	32 830	32 830	0	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.09.2018
AS SEB Liising	48 277	22 987	25 290	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.01.2020
AS Swedbank Liising	60 075	12 005	48 070	0	6 kuu Euribor+1,75%	EUR	30.06.2021
AS Swedbank Liising	77 013	12 496	64 517	0	1 kuu Euribor+1,7%	EUR	30.07.2022
AS Swedbank Liising	46 515	8 961	37 554	0	6 kuu Euribor+1,75%	EUR	15.09.2021
AS Telia Eesti	7 493	2 969	4 524	0		EUR	20.06.2020
Kapitalirendikohustised kokku	549 686	248 530	301 156	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	507 594	678 575
Muud materiaalsed põhivarad	9 146	554
Kokku	516 740	679 129

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	33 676 487	33 676 487	0	0	EUR	29.07.2018	
AS SEB Pank	3 187 100	3 187 100	0	0	EUR	29.07.2018	
AS SEB Pank	3 777 235	3 777 235	0	0	EUR	29.07.2018	
AS Danske Bank	28 055 178	28 055 178	0	0	EUR	29.07.2018	
AS Danske Bank	1 452 035	1 452 035	0	0	EUR	29.07.2018	
AS LHV Bank	2 970 477	2 970 477	0	0	EUR	16.09.2018	
AS LHV Bank	2 820 195	162 752	2 657 443	0	EUR	28.12.2020	
AS LHV Pank	3 600 000	134 028	3 465 972	0	EUR	25.05.2022	
Pikaajalised laenud kokku	79 538 707	73 415 292	6 123 415				
Kapitalirendikohustised kokku	549 686	248 530	301 156	0			11
Muud laenukohustised							
Mitmed ettevõtjad	325 872	0	325 872	0	EUR	2020-2022	
Muud laenukohustised kokku	325 872		325 872				
Laenukohustised kokku	80 414 265	73 663 822	6 750 443	0			

	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			11
Muud laenukohustised							
Mitmed ettevõtjad	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			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus hinnatuna õiglasest väärtuses on seisuga 31.12.2017.a. 153 678 216 eurot. Seisuga 31.12.2016.a. oli panditud varade väärtus 122 989 942 eurot.

Aruande koostamise hetkeks on kontsern saanud pankadelt indikatiivsed pakkumised 2018. aastal lõppevate pangalaenude refinantseerimiseks uue pikaajalise laenuga. Refinantseerimine leiab aset 2018.a. esimeses pooles.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	896 485	896 485	0	0	
Võlad töövõtjatele	134 813	134 813	0	0	
Maksuvõlad	1 020 986	1 020 986	0	0	10
Muud võlad	3 982 215	3 982 215	0	0	
Intressivõlad	43 021	43 021	0	0	
Dividendivõlad	3 495 867	3 495 867	0	0	
Muud viitvõlad	443 327	443 327	0	0	
Saadud ettemaksed	395 036	20 972	263 214	110 850	
Tulevaste perioodide tulud	86 100	7 542	30 166	48 392	
Muud saadud ettemaksed	308 936	13 430	233 048	62 458	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 429 535	6 055 471	263 214	110 850	

	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	10
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	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	72 527 615	55 370 273
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	18 131 904	13 842 568
Kokku tingimuslikud kohustised	90 659 519	69 212 841

Kontsernil on seisuga 31. detsember 2017.a. järgmised garantiilepingud:

1. Garantii vastutuse summas 55 000 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2018. aastal.
2. Garantii vastutuse summas 63 912 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2018. aastal.
3. Garantii summas 500 000 eurot ettevõtte laenule kuni laenusaja kohustiste täieliku täitmise hetkeni. Laenu tagastamise tähtaeg 2022.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)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 879 826	7 926 925
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 879 826	7 926 925
Kokku müügitulu	9 879 826	7 926 925
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üürileandmine ja käitus	8 289 295	7 159 348
Turundusteenused	375 439	356 739
Ärinõustamine, juhtimisnõustamine	115 118	121 034
Andmetöötlus jms tegevused	84 694	88 642
Erinevate kaupade vahendamine	3 404	4 833
Muude seadmete ja masinate rentimine	25 791	29 125
Muud äritegevust abistavad tegevused	156 712	56 963
Hoonehalduse abitegevused	680 210	58 085
Veebiportaali tegevus (Astri platvormi kasutamise teenus)	149 163	52 156
Kokku müügitulu	9 879 826	7 926 925

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	15 760
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	28 213
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	17 583 440	245 062
Trahvid, viivised ja hüvitised	30 811	23 021
Muud	6 519	6 605
Kokku muud äritulud	17 620 770	318 661

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	604 227	540 480
Sotsiaalmaksud	219 291	198 836
Kokku tööjõukulud	823 518	739 316
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	29	28
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	29	25
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum materiaalse põhivarade müügist	12 951	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	4 606 610
Trahvid, viivised ja hüvitised	105 238	42 727
Muud	155	159
Kokku muud ärikulud	118 344	4 649 496

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 238 033	312 805	13 424 738	315 467

2017	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	2 936 200	1 748 404	0	0	EUR	2018-2022

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

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 999	414 252	122 579	263 507

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	138 624	159 636

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	267 403	346 471
Finantsinvesteeringud	175	185
Nõuded ja ettemaksed	3 810 711	3 097 491
Kokku käibevarad	4 078 289	3 444 147
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 367 731	2 367 731
Nõuded ja ettemaksed	4 571 252	4 229 169
Kinnisvarainvesteeringud	7 892 805	3 532 407
Materiaalsed põhivarad	140 010	216 141
Kokku põhivarad	14 971 798	10 345 448
Kokku varad	19 050 087	13 789 595
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 332 035	1 049 888
Võlad ja ettemaksed	5 241 480	3 075 885
Kokku lühiajalised kohustised	8 573 515	4 125 773
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 475 367	5 778 916
Kokku pikaajalised kohustised	6 475 367	5 778 916
Kokku kohustised	15 048 882	9 904 689
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 280 000	1 280 000
Ülekurss	270 664	270 664
Kohustuslik reservkapital	128 638	128 638
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 005 604	842 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 316 299	1 363 002
Kokku omakapital	4 001 205	3 884 906
Kokku kohustised ja omakapital	19 050 087	13 789 595

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	841 402	748 936
Muud äritulud	404 700	263 519
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 369	0
Mitmesugused tegevuskulud	-258 455	-220 755
Tööjõukulud	-280 714	-316 239
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-68 532	-62 697
Muud ärikulud	-6 130	-47 781
Kokku ärikasum (-kahjum)	627 902	364 983
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 200 000	1 000 000
Intressitulud	122 757	118 469
Intressikulud	-326 359	-301 333
Muud finantstulud ja -kulud	-8 001	-500
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 616 299	1 181 619
Tulumaks	-300 000	-25 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 316 299	1 156 619

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	627 902	364 983
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	68 532	62 697
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	6 130	-18 458
Muud korrigeerimised	-393 393	-260 983
Kokku korrigeerimised	-318 731	-216 744
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-27 317	40 583
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	659 027	98 932
Muud rahavood äritegevusest	-8 000	-500
Kokku rahavood äritegevusest	932 881	287 254
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-7 731	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	9 200	3 300
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 967 005	-248 525
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	433 441
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-3 000
Antud laenud	-320 624	-4 831 627
Antud laenude tagasimaksed	574 215	1 262 300
Laekunud intressid	41 180	54 221
Laekunud dividendid	0	900 000
Muud laekumised investeerimistegevusest	9	1 702 507
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 670 756	-727 383
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 600 000	1 300 000
Saadud laenude tagasimaksed	-574 722	-734 606
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-46 680	-59 948
Makstud intressid	-319 791	-308 984
Makstud dividendid	0	-900 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 658 807	-703 538
Kokku rahavood	-79 068	-1 143 667
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	346 471	1 490 138
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-79 068	-1 143 667
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	267 403	346 471

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	1 280 000	270 664	128 638	1 842 602	3 521 904
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 316 299	1 316 299
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 200 000	-1 200 000
31.12.2017	1 280 000	270 664	128 638	2 321 903	4 001 205
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	87 493 739	87 493 739
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	1 280 000	270 664	128 638	89 815 642	91 494 944

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2018

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ALAND	Juhatuse liige	19.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Astri aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Astri ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 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 olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 arvestusekspertide 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 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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, väärresitiste 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 50106

24.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	24.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 012 841
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 646 678
Kokku	90 659 519
Jaotamine	
Dividendideks	2 504 133
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	88 155 386
Kokku	90 659 519

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 012 841
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 646 678
Kokku	90 659 519
Jaotamine	
Dividendideks	2 504 133
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	88 155 386
Kokku	90 659 519

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	392876	46.69%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	295564	35.13%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	151088	17.96%	Ei

Sidevahendid

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