

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: aktsiaselts ASTRA INVEST

registrikood: 10063315

tänava/talu nimi, Ringtee tn 26

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50105

telefon: +372 7362022

e-posti aadress: astrainv@neti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Aktsiakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Tulumaks	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

AS Astra Invest alustas oma tegevust 1992. aastal. Ettevõtte tegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine ja haldus.

AS Astra Invest majandustulemusi võib pidada heaks. 2018. aastal oli müügitulu 859 399 eurot ja puhaskasum 464 731 eurot.

2018. aastal teostati hoonete ja ruumide remonti 51 311 euro eest ja platside remonti 20 009 euro eest.

2018. aastal toimunud suuremad ehitus- ja remonttööd:

1. Tähe 116A äriruumides asuva kontoripinna sanitaarremont ja uste paigaldamine
2. Ringtee 26 ventilatsiooni paigaldus.
3. Ringtee 37A kontoriruumide, põrandate remont ja ümberehitus.
4. Ringtee 37A parkla juurdeehituse projekteerimine.
5. Ringtee 26/3 ruumide remont.
6. Ringtee 37 ruumide remont.
7. Ringtee 26/2 kontori-, olmeruumi remont ja tõstukse ava ehitamine ja ukse paigaldamine.
8. Ringtee 37 alajaama fassaadi renoveerimine.
9. Ringtee 26 territooriumi asfalteerimistööd.
10. AS Tartu Veevärk vee-, sadevee- ja olmekanaliseerimise ühendustorustiku rajamisega liitumine.
11. Elektrisüsteemide hooldusremont.
12. Videokaamerate paigaldamine.

2019. aastal planeeritavad tööd:

1. Ringtee 26/3 fassaadi soojustamine, trepi ümberehitus, akende paigaldamine.
2. Ringtee 37A sokli soojustamine.
3. Ringtee 26 sokli soojustamine, hoone soojustuse kontroll ja vajadusel soojustamine.
4. Ringtee 12A küttesüsteemi projekteerimine ja liitumine linna küttesüsteemiga.

2018. aastal põhivara ei soetatud.

Ettevõttes töötas 2018. aastal 6 töötajat, kelle töötasu oli kogusummas 61 260 eurot.

Aktsionäridele maksti 2018. aastal dividende 288 000 eurot ja dividendide tulumaksukulu oli 72 000 eurot.

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest inimesest, nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu esimehe ametikoht on tasuline.

Peamised finantssuhtarvud

Näitaja	Arvestusmetoodika	2018	2017
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	puhaskasum/keskmine omakapital	0,09	0,08
Vara puhaskasumi tootlus (ROA)	puhaskasum/keskmine vara	0,09	0,08
Vara käibekordaja	netokäive/vara	0,17	0,17

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	342 544	195 799	2
Nõuded ja ettemaksed	56 514	47 584	3
Kokku käibevarad	399 058	243 383	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 805 157	4 772 169	4
Materiaalsed põhivarad	0	1 800	5
Kokku põhivarad	4 805 157	4 773 969	
Kokku varad	5 204 215	5 017 352	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	147 123	169 524	6
Kokku lühiajalised kohustised	147 123	169 524	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	16 887	8 195	6
Kokku pikaajalised kohustised	16 887	8 195	
Kokku kohustised	164 010	177 719	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	26 460	26 460	9
Kohustuslik reservkapital	2 646	2 646	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 546 528	4 430 289	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	464 571	380 238	
Kokku omakapital	5 040 205	4 839 633	
Kokku kohustised ja omakapital	5 204 215	5 017 352	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	859 399	833 435	10
Muud äritulud	33 099	11 379	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-213 860	-248 768	12
Mitmesugused tegevuskulud	-66 059	-68 966	13
Tööjõukulud	-80 204	-74 300	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 800	-4 265	5
Muud ärikulud	-27	-416	
Ärikasum (kahjum)	530 548	448 099	
Muud finantstulud ja -kulud	23	14	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	530 571	448 113	
Tulumaks	-66 000	-67 875	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	464 571	380 238	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ASTRA INVEST 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

2018. aasta väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2016 rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimikonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahvis 3 toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev 2018. a aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Muudatusel ei ole mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele.

Raha

Raha kirjel kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontodel olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis tekkepõhiselt. Nõuete laekumise tõenäosuste hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned, rajatised), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil.

Kinnisvara hindamiseks võrreldi kinnisvara nii turuväärtuse ja diskonteeritud rahavoogude alusel.

Turuväärtuse määramisel on kasutatud võrdlusmeetodit kinnisvaraportaalis kv.ee 11. veebruaril 2019. a Tartus ja selle lähipiirkonnas müügis olevate ärihoonetega. Võrdlusmeetod põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste pakutavate varadega.

Astra Invest AS kinnisvara turuväärtus on kv. ee keskmisi hindu kasutades 8 704 013 eurot. Konservatiivselt hinnates on kinnisvara kiirmüügihinnaks 75% eelnevast summast ehk 6 528 010 eurot.

Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel seisneb kinnisvara kasutusea jooksul laekuvate rahavoogude

nüüdisväärtuse kindlaksmääramises. Rahavoog on varaga seotud sissetuleku ja väljamineku summa mingi ajaperioodi jooksul. Rahavoo arvutuse struktuur sisaldab endas varaga seotud tulude, vakantsi, kulude ning nende muutuste analüüsi.

Astra Invest AS 2018. a majandusaasta aruandesse valiti madalam kinnisvara hind, st kinnisvara diskonteeritud väärtus 4 805 157 eurot.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 1 000 eurot ning kasutusajaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. 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. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt AS Astra Invest põhjakirjale on reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist ehk 2 646 eurot. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei tohi teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud eurodes.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

AS Astra Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	2 485	19 691
Arvelduskontod	340 059	176 108
Kokku raha	342 544	195 799

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	55 052	55 052
Ettemaksed	1 462	1 462
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 514	56 514
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	46 190	46 190
Ettemaksed	1 394	1 394
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 584	47 584

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	4 762 153
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 016
31.12.2017	4 772 169
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	32 988
31.12.2018	4 805 157

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	689 587	658 106
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	217 163	252 402

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on kasutatud tulumeetodit. Ekspert hinnangut ei kasutatud.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	80 830	0	10 617	91 447	91 447
Akumuleeritud kulum	-76 105	0	-9 061	-85 166	-85 166
Jääkmaksumus	4 725	0	1 556	6 281	6 281
Amortisatsioonikulu	-3 335	0	-930	-4 265	-4 265
Müügid	0	0	-216	-216	-216
31.12.2017					
Soetusmaksumus	78 393	0	9 658	88 051	88 051
Akumuleeritud kulum	-77 003	0	-9 248	-86 251	-86 251
Jääkmaksumus	1 390	0	410	1 800	1 800
Amortisatsioonikulu	-1 390		-410	-1 800	-1 800
31.12.2018					
Soetusmaksumus	78 393	0	9 658	88 051	88 051
Akumuleeritud kulum	-78 393	0	-9 658	-88 051	-88 051
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	0	1 250
Kokku	0	1 250

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	24 461	24 461		
Võlad töövõtjatele	8 884	8 884		
Maksuvõlad	41 778	41 778		7
Muud võlad	72 000	72 000		
Dividendivõlad	72 000	72 000		
Saadud ettemaksed	16 887		16 887	
Muud saadud ettemaksed	16 887		16 887	
Kokku võlad ja ettemaksed	164 010	147 123	16 887	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	24 107	24 107		
Võlad töövõtjatele	5 596	5 596		
Maksuvõlad	43 821	43 821		7
Muud võlad	96 000	96 000		
Dividendivõlad	96 000	96 000		
Saadud ettemaksed	8 195		8 195	
Muud saadud ettemaksed	8 195		8 195	
Kokku võlad ja ettemaksed	177 719	169 524	8 195	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	24 000	30 000
Käibemaks	11 369	8 832
Üksikisiku tulumaks	1 970	1 464
Sotsiaalmaks	4 144	3 310
Kohustuslik kogumispension	30	25
Töötuskindlustusmaksed	265	190
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	41 778	43 821

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 008 879	3 848 422
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 002 220	962 105
Kokku tingimuslikud kohustised	5 011 099	4 810 527

Lisa 9 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	26 460	26 460
Aktsiate arv (tk)	4 200	4 200
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.30

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	859 399	833 435
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	859 399	833 435
Kokku müügitulu	859 399	833 435
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	689 587	658 106
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused (68329)	169 812	175 329
Kokku müügitulu	859 399	833 435

Lisa 11 Muud äritulud (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	1 250	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	32 988	10 016	4
Muud	111	113	
Kokku muud äritulud	33 099	11 379	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	-71 321	-95 914
Energia	-130 708	-142 219
Elektrienergia	-63 083	-72 246
Soojusenergia	-67 625	-69 973
Vesi	-8 220	-7 369
Prügi	-3 357	-3 026
Muud	-254	-240
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-213 860	-248 768

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Energia	-9 939	-10 522
Kütus	-9 939	-10 522
Mitmesugused bürookulud	-2 232	-1 242
Koolituskulud	-159	-287
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 164	-2 164
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-166	-11 520
Kindlustusmaksed	-5 005	-4 979
Seadmete rent	-567	-373
Mitmesugused teenused	-45 732	-37 716
Muud	-95	-163
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-66 059	-68 966

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-61 263	-56 513
Sotsiaalmaksud	-18 941	-17 787
Kokku tööjõukulud	-80 204	-74 300
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	264 000	66 000	271 500	67 875
Eesti	264 000	66 000	271 500	67 875
Kokku	264 000	66 000	271 500	67 875

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	102	2 400	145	2 400

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	24 448	23 904

2017. aastal oli oste OÜ-lt APChemicals 145 euro eest, müüke OÜ-le Sanderal 2 400 euro eest.

2018. aastal oli oste OÜ-lt APChemicals 102 euro eest, müüke OÜ-le Sanderal 2 400 euro eest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.03.2019

aktsiaselts ASTRA INVEST (registrikood: 10063315) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR KRIVOGUZOV	Juhatuse liige	12.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts ASTRA INVEST aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts ASTRA INVEST (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest 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 arvamusale.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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 raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Kersti Torp

Vandeauditori number 321

KT Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 236

Raatus tn 51-3, Tartu linn, Tartu maakond, 50603

12.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts ASTRA INVEST (registrikood: 10063315) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI TORP	Vandeaudiitor	12.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 546 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	464 571
Kokku	5 011 099
Jaotamine	
Dividendideks	366 774
Kokku	366 774

AS Astra Invest juhatus tegi aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2018. aasta kasum 464 571 eurot alljärgnevalt:
1. jaotamata kasumisse 464 571 eurot.

Samuti tehti ettepanek maksta aktsionäridele jaotamata kasumist dividende 366 774 eurot, millega kaasneb tulumaksukohustus 79 068 eurot.

Bilansipäeva seisuga oleks aktsionäridele võimalik maksta dividendidena (koos tulumaksuga) 5 011 099 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	689587	80.24%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	169812	19.76%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7362022
E-posti aadress	astrainv@neti.ee