

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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 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	23
Lisa 18 Muud ärikulud	23
Lisa 19 Seotud osapooled	23
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeauditori aruanne	30

Tegevusaruanne

AS Astri peamisteks tegevusaladeks 2018. aastal olid kinnisvara arendustegevus ning erinevate kinnisvara-alaste teenuste osutamine. Tegeleti projektijuhtimis-, õigusabi ja finantsteenuste osutamisega nii seotud kui ka teistele kinnisvara alal tegutsevatele ettevõtetele. AS Astri osutas projektijuhtimis ja -arendus teenuseid 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 4500 m² suurune kaubandushoone (Lõunakeskuse kaubanduspargi 12. etapp), mille üüriks on Asko ja Sotka mööblipoed ning Mileedi lillemaja. Aruandeaastal müüs AS Astri nimetatud kinnistu ja kõrvalkinnistud OÜ-le Lõunakeskus ning nüüd on kogu Lõunakeskuse kaubanduspark koondunud OÜ Lõunakeskus alla.

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 kinnisvaraettevõtetele.

Emaettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2018	2017
Puhasrentaabilus (%)	Puhaskasum / müügitulu	723,7	156,4
Ärirentaabilus (%)	Ärikasum / müügitulu	378,0	74,6
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	71,0	21,0
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	29,0	79,0
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,9	0,5

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 688 376	1 091 946	
Finantsinvesteeringud	146	175	3
Nõuded ja ettemaksed	2 942 569	2 344 899	4
Kokku käibevarad	4 631 091	3 437 020	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	15 312	15 312	6
Nõuded ja ettemaksed	20 515 786	19 096 160	4
Kinnisvarainvesteeringud	154 585 975	155 660 445	7
Materiaalsed põhivarad	668 851	817 262	8
Immateriaalsed põhivarad	212 352	156 422	9
Kokku põhivarad	175 998 276	175 745 601	
Kokku varad	180 629 367	179 182 621	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 796 074	73 663 822	11
Võlad ja ettemaksed	4 294 499	6 055 471	12
Kokku lühiajalised kohustised	8 090 573	79 719 293	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	76 991 000	6 750 443	11
Võlad ja ettemaksed	372 017	374 064	12
Kokku pikaajalised kohustised	77 363 017	7 124 507	
Kokku kohustised	85 453 590	86 843 800	
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)	88 155 386	68 012 841	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 341 089	22 646 678	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	95 175 777	92 338 821	
Kokku omakapital	95 175 777	92 338 821	
Kokku kohustised ja omakapital	180 629 367	179 182 621	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	11 401 932	9 879 826	15
Muud äritulud	1 233 368	17 620 770	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-870 968	-702 043	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 775 491	-1 669 898	
Tööjõukulud	-1 074 198	-823 518	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-386 930	-429 256	8, 9
Muud ärikulud	-1 745 068	-118 344	18
Ärikasum (kahjum)	6 782 645	23 757 537	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-976	
Intressitulud	429 464	439 441	
Intressikulud	-1 199 034	-1 215 324	
Muud finantstulud ja -kulud	-163 265	-34 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 849 810	22 946 678	
Tulumaks	-508 721	-300 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 341 089	22 646 678	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 341 089	22 646 678	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6 782 645	23 757 537
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	386 930	429 256
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	1 656 456	12 951
Muud korrigeerimised	-1 156 582	-17 583 440
Kokku korrigeerimised	886 804	-17 141 233
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-225 847	-66 615
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	220 674	749 139
Muud rahavood äritegevusest	0	-8 175
Kokku rahavood äritegevusest	7 664 276	7 290 653
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-266 268	-306 627
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	36 867	15 867
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 227 479	-12 699 151
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 512 000	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	148 250
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	4 188
Antud laenud	-453 100	-4 579 302
Antud laenude tagasimaksed	220 044	3 277 635
Laekunud intressid	124 758	139 846
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 053 178	-13 999 285
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	82 136 128	9 761 438
Saadud laenude tagasimaksed	-80 143 662	-3 214 789
Arvelduskrediidi saldo muutus	-1 452 035	140 138
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-196 282	-197 703
Makstud intressid	-1 195 581	-1 208 096
Makstud dividendid	-4 000 000	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 000 000	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-163 236	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 014 668	5 280 988
Kokku rahavood	596 430	-1 427 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 091 946	2 519 590
Raha ja raha ekvivalentide muutus	596 430	-1 427 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 688 376	1 091 946

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 341 089	5 341 089
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 504 133	-2 504 133
31.12.2018	1 280 000	270 664	128 638	93 496 475	95 175 777

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ASTRI 2018. 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.

2018.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. 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.

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. 2018. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2017. 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.

Alates 01.01.2019.a. kohaldub tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. 2019. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on ettevõtte maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2018 korrigeeritud ettevõtte tulumaksu kohustist ja tulumaksu kulu.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele 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 (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10667873	Lõunakeskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12555312	Astri Internet OÜ	Eesti	Veebiportaali tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
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)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	185	185
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-10	-10
31.12.2017	175	175
Kajastatud õiglases väärtuses	175	175
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-29	-29
31.12.2018	146	146
Kajastatud õiglases väärtuses	146	146

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 636 736	1 362 663	1 274 073	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 779 736	1 505 663	1 274 073	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-143 000	-143 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 719	2 719	0	0	13
Muud nõuded	20 810 438	1 568 725	19 241 713	0	5
Laenunõuded	19 751 018	509 305	19 241 713	0	
Intressinõuded	1 059 370	1 059 370	0	0	
Viitlaekumised	50	50	0	0	
Ettemaksed	8 462	8 462	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 427	8 427	0	0	
Muud makstud ettemaksed	35	35	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 458 355	2 942 569	20 515 786	0	

	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	13
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	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	19 751 018	509 305	19 241 713	0			
Mitmed ettevõtjad, eraisikud	19 751 018	509 305	19 241 713	0	2,0-3,0%	EUR	2019-2022
Intressinõuded	1 059 370	1 059 370	0	0			
Mitmed ettevõtjad, eraisikud	1 059 370	1 059 370	0	0	-	EUR	2019
Viitlaekumised	50	50	0	0			
Mitmed ettevõtjad	50	50	0	0	-	EUR	2019
Kokku muud nõuded	20 810 438	1 568 725	19 241 713	0			

	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			

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad 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
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	15 312	15 312
31.12.2018	15 312	15 312
Kajastatud õiglases väärtuses	15 312	15 312

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	3 227 479
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 156 582
Müügid	-5 458 531
31.12.2018	154 585 975

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 442 614	8 289 295
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	702 043	702 043
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 553 208	0

Kontserni ettevõtted kajastavad kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses.

Majandusaastal on kogu kinnisvara hindamine teostatud ettevõttesiseselt. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod ja rahavoogu mitte teenivate objektide puhul võrdlusmeetod.

Võrdlusperioodil kasutati Lõunakeskuse kaubanduspargi kinnisvara hindamisel välist hinnangut (Colliers International Advisors OÜ). Kaubanduspargiga mitteseotud kinnistud hinnati ettevõttesiseselt kasutades võrdlusmeetodit.

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	
31.12.2016								
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
Ostud ja parendused	6 800	2 464	44 717	53 981	36 432	129 370	129 370	219 783
Muud ostud ja parendused	6 800	2 464	44 717	53 981	36 432	129 370	129 370	219 783
Amortisatsioonikulu	-236 381	-2 658	-33 795	-272 834	-94 881	0	0	-367 715
Ümberliigitamised	0	0	0	0	2 395	-2 874	-2 874	-479
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	0	2 395	-2 395	-2 395	0
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	0	-479	-479	-479
31.12.2018								
Soetusmaksumus	1 247 989	14 025	565 362	1 827 376	950 938	129 370	129 370	2 907 684
Akumuleeritud kulum	-975 081	-3 820	-426 224	-1 405 125	-833 708	0	0	-2 238 833
Jääkmaksumus	272 908	10 205	139 138	422 251	117 230	129 370	129 370	668 851

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018	2017
Masinad ja seadmed	36 867	15 867
Transpordi- vahendid	36 867	6 667
Muud masinad ja seadmed	0	9 200
Kokku	36 867	15 867

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
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
Ostud ja parendused	75 145	75 145
Amortisatsioonikulu	-19 215	-19 215
31.12.2018		
Soetusmaksumus	244 629	244 629
Akumuleeritud kulum	-32 277	-32 277
Jääkmaksumus	212 352	212 352

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS SEB Liising	22 510	17 975	4 535	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.03.2019
AS SEB Liising	18 515	4 223	14 292	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.12.2020
AS SEB Liising	19 674	4 798	14 876	0	3 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.12.2020
AS SEB Liising	5 376	4 960	416	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.01.2020
AS SEB Liising	41 610	41 610	0	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.02.2019
AS SEB Liising	20 294	20 294	0	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.02.2019
AS SEB Liising	31 411	15 594	15 817	0	6 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.12.2020
AS SEB Liising	18 983	10 781	8 202	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.09.2020
AS SEB Liising	25 290	23 331	1 959	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.01.2020
AS Swedbank Liising	48 070	12 181	35 889	0	6 kuu Euribor+1,75%	EUR	30.06.2021
AS Swedbank Liising	64 517	12 674	51 843	0	1 kuu Euribor+1,7%	EUR	30.07.2022
AS Swedbank Liising	37 554	9 093	28 461	0	6 kuu Euribor+1,75%	EUR	15.09.2021
AS Swedbank Liising	23 736	5 005	18 731	0	1 kuu Euribor+1,7%	EUR	15.07.2023
AS Telia Eesti	4 524	3 153	1 371	0		EUR	20.06.2020
Kapitalirendikohustised kokku	382 064	185 672	196 392	0			

	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			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	293 228	507 594
Muud materiaalsed põhivarad	7 113	9 146
Kokku	300 341	516 740

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Sündikaatlaen	80 074 896	3 610 402	76 464 494	0	EUR	14.05.2023	
Pikaajalised laenud kokku	80 074 896	3 610 402	76 464 494	0			
Kapitalirendikohustised kokku	382 064	185 672	196 392	0			10
Muud laenukohustised							
Mitmed ettevõtjad	330 114	0	330 114	0	EUR	2020-2022	
Muud laenukohustised kokku	330 114	0	330 114	0			
Laenukohustised kokku	80 787 074	3 796 074	76 991 000	0			

	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			10
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			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus hinnatuna õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2018.a. 154 175 934 eurot. Seisuga 31.12.2017.a. oli panditud varade väärtus 153 678 216 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 097 343	1 097 343	0	0	
Võlad töövõtjatele	162 582	162 582	0	0	
Maksuvõlad	469 581	469 581	0	0	12
Muud võlad	2 556 831	2 556 831	0	0	
Intressivõlad	46 474	46 474	0	0	
Dividendivõlad	2 000 000	2 000 000	0	0	
Muud viitvõlad	510 357	510 357	0	0	
Saadud ettemaksed	380 179	8 162	259 222	112 795	
Tulevaste perioodide tulud	78 558	7 542	30 166	40 850	
Muud saadud ettemaksed	301 621	620	229 056	71 945	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 666 516	4 294 499	259 222	112 795	

	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	12
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	

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	383 721	0	875 000
Käibemaks	0	11 537	0	84 331
Üksikisiku tulumaks	0	23 169	0	18 554
Erisoodustuse tulumaks	0	1 060	0	1 050
Sotsiaalmaks	0	44 720	0	37 423
Kohustuslik kogumispension	0	2 513	0	2 156
Töötuskindlustusmaksed	0	2 861	0	2 472
Ettemaksukonto jääk	2 719		4 470	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 719	469 581	4 470	1 020 986

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	74 797 180	72 527 615
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	18 699 295	18 131 904
Kokku tingimuslikud kohustised	93 496 475	90 659 519

Maksimaalne võimalik dividendide summa ja tulumaksukohustis on arvestatud tulumaksumääraga 20/80 netodividendide summast.

Kontsernil on seisuga 31. detsember 2018.a. järgmised garantiilepingud:

1. Garantii vastutuse summas 55 000 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2019. aastal.
2. Garantii vastutuse summas 63 912 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2019. aastal.
3. Garantii summas 500 000 eurot ettevõtte laenule kuni laenusaja kohustiste täieliku täitmise hetkeni. Laenu tagastamise tähtaeg 2022.a.
4. Garantii summas 5 000 000 eurot ettevõtte laenule, mille tagastamise lõpptähtaeg saabub 2023. 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)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 401 932	9 879 826
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 401 932	9 879 826
Kokku müügitulu	11 401 932	9 879 826
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üürileandmine ja käitus	10 298 225	8 289 295
Turundusteenused	483 854	375 439
Ärinõustamine, juhtimisnõustamine	193 434	115 118
Andmetöötlus jms tegevused	131 537	84 694
Erinevate kaupade vahendamine	0	3 404
Muude seadmete ja masinate rentimine	24 125	25 791
Muud äritegevust abistavad tegevused	83 818	156 712
Hoonehalduse abitegevused	0	680 210
Veebiportaali tegevus (Astri platvormi kasutamise teenus)	186 939	149 163
Kokku müügitulu	11 401 932	9 879 826

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalse põhivarade müügist	36 867	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 156 582	17 583 440
Trahvid, viivised ja hüvitised	25 768	30 811
Muud	14 151	6 519
Kokku muud äritulud	1 233 368	17 620 770

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	789 708	604 227
Sotsiaalmaksud	284 490	219 291
Kokku tööjõukulud	1 074 198	823 518
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	32	29
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	32	29
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 693 323	0
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	0	12 951
Traavid, viivised ja hüvitised	51 695	105 238
Muud	50	155
Kokku muud ärikulud	1 745 068	118 344

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 810 027	320 112	14 238 033	312 805

2018	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 ettevõttjad						
Mitmed ettevõttjad	66 500	51 610	0	0	EUR	2019-2022

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 ettevõttjad						
Mitmed ettevõttjad	2 936 200	1 748 404	0	0	EUR	2018-2022

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 ettevõttjad	109 125	4 325 167	9 999	414 252

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	151 533	138 624

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	102 045	267 403
Finantsinvesteeringud	146	175
Nõuded ja ettemaksed	2 473 626	3 810 711
Kokku käibevarad	2 575 817	4 078 289
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 367 731	2 367 731
Nõuded ja ettemaksed	4 721 252	4 571 252
Kinnisvarainvesteeringud	769 929	7 892 805
Materiaalsed põhivarad	88 467	140 010
Kokku põhivarad	7 947 379	14 971 798
Kokku varad	10 523 196	19 050 087
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	43 205	3 332 035
Võlad ja ettemaksed	2 678 390	5 241 480
Kokku lühiajalised kohustised	2 721 595	8 573 515
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	327 730	6 475 367
Kokku pikaajalised kohustised	327 730	6 475 367
Kokku kohustised	3 049 325	15 048 882
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)	-182 230	1 005 604
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 976 799	1 316 299
Kokku omakapital	7 473 871	4 001 205
Kokku kohustised ja omakapital	10 523 196	19 050 087

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	825 815	841 402
Muud äritulud	3 009 124	404 700
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-4 369
Mitmesugused tegevuskulud	-270 805	-258 455
Tööjõukulud	-326 281	-280 714
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-66 465	-68 532
Muud ärikulud	-50 000	-6 130
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 121 388	627 902
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 500 000	1 200 000
Intressitulud	120 632	122 757
Intressikulud	-139 159	-326 359
Muud finantstulud ja -kulud	-29	-8 001
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 602 832	1 616 299
Tulumaks	373 967	-300 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 976 799	1 316 299

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 121 388	627 902
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	66 465	68 532
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 991 685	6 130
Muud korrigeerimised	-17 439	-393 393
Kokku korrigeerimised	-2 942 659	-318 731
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-32 776	-27 317
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-691 836	659 027
Muud rahavood äritegevusest	0	-8 000
Kokku rahavood äritegevusest	-545 883	932 881
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-14 922	-7 731
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	9 200
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3 967 005
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	10 132 000	0
Antud laenud	-222 000	-320 624
Antud laenude tagasimaksed	27 000	574 215
Laekunud intressid	35 494	41 180
Laekunud dividendid	4 000 000	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	13 957 572	-3 670 756
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	3 600 000
Saadud laenude tagasimaksed	-9 390 673	-574 722
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-45 795	-46 680
Makstud intressid	-140 579	-319 791
Makstud dividendid	-4 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 577 047	2 658 807
Kokku rahavood	-165 358	-79 068
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	267 403	346 471
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-165 358	-79 068
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	102 045	267 403

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	1 280 000	270 664	128 638	2 205 604	3 884 906
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 976 799	5 976 799
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 504 133	-2 504 133
31.12.2018	1 280 000	270 664	128 638	5 794 569	7 473 871
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	87 559 728	87 559 728
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	1 280 000	270 664	128 638	93 354 297	95 033 599

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2019

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ALAND	Juhatuse liige	18.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Astri aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Astri ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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 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 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 arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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

23.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	23.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88 155 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 341 089
Kokku	93 496 475
Jaotamine	
Dividendideks	2 500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	90 996 475
Kokku	93 496 475

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88 155 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 341 089
Kokku	93 496 475
Jaotamine	
Dividendideks	2 500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	90 996 475
Kokku	93 496 475

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	376378	45.58%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	250918	30.38%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	197080	23.86%	Ei

Sidevahendid

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