

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Astri

registrikood: 10134061

tänavanimi, 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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Muud nõuded	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Kapitalirent	17
Lisa 11 Laenukohustised	18
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Muud äritulud	21
Lisa 16 Tööjõukulud	21
Lisa 17 Muud ärikulud	21
Lisa 18 Seotud osapooled	22
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	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 2019. 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 -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 Balti Jaama Turg ja OÜ Astri Kinnisvara.

Astri konsolideerimisgruppi kuuluvad ematettevõtte 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.

Aruandeaastal ostis AS Astri Tallinnas Keskuru kinnistu aadressiga Keldrimäe 9/Lastekodu 12. Kinnistu valdust ja sellega seotud õigusid ning kohustusi üle ei võetud, Keskuru opereerimisega jätkas senine Keskuru operaator.

AS Astri asus kinnistut väärtustama ja liikus edasi detailplaneeringuga seotud tegevustega. Suve teises pooles kuulutati välja arhitektuurikonkurss, millest võttis osa kolm Eesti hinnatuimat arhitektuurbürood - Kadarik, Tüür Arhitektid, KAMP Arhitektid ja KOKO Arhitektid. Oktoobri alguses tegi žürii oma valiku ning võitjaks kuulutati KOKO Arhitektide poolt loodud töö. Võidutöö puhul tõi žürii välja väga hea üldise avaliku ruumi idee ja proportsiooni. Hästi on välja joonistatud ja kasutatud avalikke teid ja platse ning need sobivad proportsionaalselt alale planeeritavate hoonetega.

Astri Grupi pikemaajaliseks eesmärgiks on anda turualale uus ja kaasaegne ilme ning ikastada kogukonnaelu. Soovime Keskuru kinnistul luua ligiõmbava elukeskkonna, kus turu- ja muu kaubandus, meelelahutus, teenindus, kodud ja ärid võimendavad teineteist.

Tütarettevõtte Lõunakeskus OÜ laenukohustused refinantseeriti 2018. aastal viieaastase laenulepinguga ja ettevõtte on laenude osas kuni 2023. aastani hästi struktureeritud ning refinantseerimisriskid kaetud. Aruandeaastal sõlmis Lõunakeskus OÜ AS-ga SEB Pank tuletistehingu ca 25% laenulemiidi intressiriski maandamiseks. Ülejäänud kontserni laenulemiitide osas 2019. aastal finantsinstrumente finantsriskide maandamiseks ei kasutatud. Kontserni tulu- ja kulubaas on mõlemad 100% euros.

Viimased aastad on olnud Eesti majandusele väga edukad. Majanduse üldine areng viitas aruandeaasta lõpus siiski kasvuhoo pidurdumisele. Kuigi reaalne majanduskasv oli Eestis aruandeaasta lõpus kiire, kasvas majandus eurodes mõõdetuna aeglasemalt kui esimesel poolaastal. Ettevõtete kindlustunde näitajad nõrgenesid aruandeaasta keskel nii meil kui ka mujal maailmas ja samuti langes tööstustoodang kuises võrdluses. Aruandeaasta lõpu majandusprogooside põhjal peaks Eesti majanduskasv 2020. aastal aeglustumata nõrgema väliskeskkonna ja vabade ressursside nappuse tõttu jäädes siiski 2% lähedusse.

Aruandeaasta kinnitamise päeval on olukord kardinaalselt muutunud ja koroonaviiruse tõttu valitsuse poolt väljakuulutatud eriolukorra valguses tabab riiki 2020. aastal märkimisväärne majanduslangus. Eesti Pank on 25. märtsil olukorra hindamiseks avalikustanud 2 stsenaariumi:

- positiivne stsenaarium - kui olukord leeveneb mai alguses, võib Eesti Majandus kahaneda 6%;
- negatiivne stsenaarium - kui olukord leeveneb augusti alguses, võib Eesti majandus kahaneda 14%.

Koroonaviirusest esile kutsutud kriis mõjutab oluliselt ka kontserni ettevõtete tegevusi ja kajastub negatiivselt 2020. aasta finantsaruannetes.

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

Ematettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2019	2018
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	127,5	723,7
Ärimentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	29,9	378,0
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	56,6	71,0
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	43,4	29,0
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	1,0	0,9

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 914 611	1 688 376	
Finantsinvesteeringud	115	146	
Nõuded ja ettemaksed	4 068 943	2 942 569	4
Kokku käibevarad	5 983 669	4 631 091	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	15 312	15 312	3
Nõuded ja ettemaksed	18 430 598	20 515 786	4
Kinnisvarainvesteeringud	162 566 331	154 585 975	7
Materiaalsed põhivarad	1 033 093	668 851	8
Immateriaalsed põhivarad	228 339	212 352	9
Kokku põhivarad	182 273 673	175 998 276	
Kokku varad	188 257 342	180 629 367	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 319 339	3 796 074	11
Võlad ja ettemaksed	4 594 881	4 294 499	12
Kokku lühiajalised kohustised	8 914 220	8 090 573	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	81 699 030	76 991 000	11
Võlad ja ettemaksed	395 875	372 017	12
Kokku pikaajalised kohustised	82 094 905	77 363 017	
Kokku kohustised	91 009 125	85 453 590	
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)	90 996 475	88 155 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 572 440	5 341 089	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	97 248 217	95 175 777	
Kokku omakapital	97 248 217	95 175 777	
Kokku kohustised ja omakapital	188 257 342	180 629 367	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	11 958 223	11 401 932	14
Muud äritulud	200 047	1 233 368	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-876 377	-870 968	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 877 434	-1 775 491	
Tööjõukulud	-1 235 062	-1 074 198	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-329 204	-386 930	8, 9
Muud ärikulud	-623 173	-1 745 068	17
Ärikasum (kahjum)	7 217 020	6 782 645	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 230 059	0	
Intressitulud	367 851	429 464	
Intressikulud	-1 329 660	-1 199 034	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 631	-163 265	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 018 521	5 849 810	
Tulumaks	-446 081	-508 721	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 572 440	5 341 089	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 572 440	5 341 089	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 217 020	6 782 645	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	329 204	386 930	8, 9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-111 156	1 656 456	
Muud korrigeerimised	609 520	-1 156 582	15, 17
Kokku korrigeerimised	827 568	886 804	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-998 379	-225 847	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-257 575	220 674	
Kokku rahavood äritegevusest	6 788 634	7 664 276	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-171 383	-266 268	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	32 717	36 867	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-8 017 605	-3 227 479	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	414 459	2 512 000	
Antud laenud	-392 800	-453 100	
Antud laenude tagasimaksed	691 631	220 044	
Laekunud intressid	94 346	124 758	
Laekunud dividendid	30 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 318 635	-1 053 178	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 072 760	82 136 128	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 310 718	-80 143 662	
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-1 452 035	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-305 280	-196 282	
Makstud intressid	-1 314 705	-1 195 581	
Makstud dividendid	-2 000 000	-4 000 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-379 221	-1 000 000	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-6 600	-163 236	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	756 236	-6 014 668	
Kokku rahavood	226 235	596 430	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 688 376	1 091 946	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	226 235	596 430	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 914 611	1 688 376	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	4 572 440	4 572 440
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 500 000	-2 500 000
31.12.2019	1 280 000	270 664	128 638	95 568 915	97 248 217

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ASTRI 2019. 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.

2019.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.

Finantsinstrumendina (tuletisinstrumendina) kajastatakse intressimäära kõikumistest tulenevate riskide maandamise eesmärgil sõlmitud swap-lepingut. Tuletisinstrumente kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Tekkinud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumente kajastatakse bilansis kohustisena ja väärtuse muutusest tulenevad arvestuslikud kasumid või kahjumid kasumiaruandes finantstulude ja -kulude koosseisus.

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

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. 2019. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2018. 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 rakendus madalam maksumäär ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu. 2020. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2019 korrigeeritud tulumaksu kohustist ja tulumaksu kulu.

Seotud osapooled

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

tütarettevõtjad;

emaettevõtjat kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud;

tegev- ja kõrgem juhtkond.

Lisa 2 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10667873	Lõunakeskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12555312	Astri Internet OÜ	Eesti	Veebiportaali tegevus	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Lõunakeskus OÜ	2 364 731	2 364 731
Astri Internet OÜ	3 000	3 000
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 367 731	2 367 731

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2017	15 312		15 312
31.12.2018	15 312		15 312
Kajastatud õiglasest väärtusest	15 312		15 312
		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2018	15 312		15 312
31.12.2019	15 312		15 312
Kajastatud õiglasest väärtusest	15 312		15 312

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 785 546	1 522 333	1 263 213	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 950 784	1 687 571	1 263 213	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-165 238	-165 238	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 672	5 672	0	0	6
Muud nõuded	19 695 538	2 528 153	17 109 599	57 786	5
Laenunõuded	18 350 613	1 183 228	17 109 599	57 786	
Intressinõuded	1 332 875	1 332 875	0	0	
Dividendinõuded	12 000	12 000	0	0	
Viitlaekumised	50	50	0	0	
Ettemaksed	12 785	12 785	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 225	10 225	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 560	2 560	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 499 541	4 068 943	18 372 812	57 786	

	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	6
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	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	18 350 613	1 183 228	17 109 599	57 786			
Mitmed ettevõtjad	18 350 613	1 183 228	17 109 599	57 786	2,0-3,0%	EUR	2020-2027
Intressinõuded	1 332 875	1 332 875	0	0			
Mitmed ettevõtjad	1 332 875	1 332 875	0	0		EUR	2020
Dividendinõuded	12 000	12 000	0	0			
Ettevõtja	12 000	12 000	0	0		EUR	2020
Viitlaekumised	50	50	0	0			
Muu	50	50	0	0		EUR	2020
Kokku muud nõuded	19 695 538	2 528 153	17 109 599	57 786			

	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			
Muu	50	50	0	0		EUR	2019
Kokku muud nõuded	20 810 438	1 568 725	19 241 713	0			

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	450 581	0	383 721
Käibemaks	0	65 757	0	11 537
Üksikisiku tulumaks	0	27 908	0	23 169
Erisoodustuse tulumaks	0	1 573	0	1 060
Sotsiaalmaks	0	52 199	0	44 720
Kohustuslik kogumispension	0	2 974	0	2 513
Töötuskindlustusmaksed	0	3 284	0	2 861
Ettemaksukonto jääk	5 672		2 719	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 672	604 276	2 719	469 581

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	8 955 896
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-609 520
Müügid	-366 020
31.12.2019	162 566 331

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 633 827	8 442 614
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	876 377	702 043
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	444 459	3 553 208

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

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

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2017							
Soetusmaksumus	1 241 189	11 561	520 645	1 773 395	1 006 779	2 874	2 783 048
Akumuleeritud kulum	-738 700	-1 162	-392 429	-1 132 291	-833 495	0	-1 965 786
Jääkmaksumus	502 489	10 399	128 216	641 104	173 284	2 874	817 262
Ostud ja parendused	6 800	2 464	44 717	53 981	36 432	129 370	219 783
Amortisatsioonikulu	-236 381	-2 658	-33 795	-272 834	-94 881	0	-367 715
Ümberliigitamised	0	0	0	0	2 395	-2 874	-479
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	0	2 395	-2 395	0
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	0	-479	-479
31.12.2018							
Soetusmaksumus	1 247 989	14 025	565 362	1 827 376	950 938	129 370	2 907 684
Akumuleeritud kulum	-975 081	-3 820	-426 224	-1 405 125	-833 708	0	-2 238 833
Jääkmaksumus	272 908	10 205	139 138	422 251	117 230	129 370	668 851
Ostud ja parendused	377 204	2 116	228 284	607 604	53 701	27 204	688 509
Muud ostud ja parendused	377 204	2 116	228 284	607 604	53 701	27 204	688 509
Amortisatsioonikulu	-193 012	-3 545	-39 458	-236 015	-66 934	0	-302 949
Ümberliigitamised	19 763	0	86 830	106 593	1 459	-129 370	-21 318
Ümberliigitamised ettemaksetest	19 763	0	86 830	106 593	1 459	-108 052	0
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	0	-21 318	-21 318
31.12.2019							
Soetusmaksumus	1 440 830	16 141	497 391	1 954 362	955 911	27 204	2 937 477
Akumuleeritud kulum	-963 967	-7 365	-82 597	-1 053 929	-850 455	0	-1 904 384
Jääkmaksumus	476 863	8 776	414 794	900 433	105 456	27 204	1 033 093

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	32 717	36 867
Transpordivahendid	16 884	36 867
Muud masinad ja seadmed	15 833	0
Kokku	32 717	36 867

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
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
Ostud ja parendused	42 242	42 242
Amortisatsioonikulu	-26 255	-26 255
31.12.2019		
Soetusmaksumus	286 871	286 871
Akumuleeritud kulum	-58 532	-58 532
Jääkmaksumus	228 339	228 339

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS SEB Liising	384 676	125 283	259 393	0	EUR	2020-2024
AS Swedbank Liising	249 297	58 416	190 881	0	EUR	2021-2024
AS Telia Eesti	2 179	1 929	250	0	EUR	2020-2021
Kapitalirendikohustised kokku	636 152	185 628	450 524	0		

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS SEB Liising	203 663	143 566	60 097	0	EUR	2019-2020
AS Swedbank Liising	173 877	38 953	134 924	0	EUR	2021-2023
AS Telia Eesti	4 524	3 153	1 371	0	EUR	2020
Kapitalirendikohustised kokku	382 064	185 672	196 392	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	652 566	293 228
Muud materiaalsed põhivarad	5 775	7 113
Kokku	658 341	300 341

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Sündikaatlaen	82 617 854	3 937 875	78 679 979	0	EUR	14.05.2023	
AS LHV Pank	2 108 989	185 581	1 923 408	0	EUR	20.06.2022	
Tuletisinstrumentid (SWAP)	215 165	10 255	204 910	0	EUR	25.04.2023	
Pikaajalised laenud kokku	84 942 008	4 133 711	80 808 297	0			
Kapitalirendikohustised kokku	636 152	185 628	450 524	0			10
Muud laenukohustised							
Mitmed ettevõtjad	440 209	0	440 209	0	EUR	2021-2022	
Muud laenukohustised kokku	440 209	0	440 209	0			
Laenukohustised kokku	86 018 369	4 319 339	81 699 030	0			

	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			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus hinnatuna õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2019.a. 157 670 025 eurot. Seisuga 31.12.2018.a. oli panditud varade väärtus 154 175 934 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	584 534	584 534	0	0	
Võlad töövõtjatele	186 279	186 279	0	0	
Maksuvõlad	604 276	604 276	0	0	6
Muud võlad	3 206 335	3 206 335	0	0	
Intressivõlad	61 429	61 429	0	0	
Dividendivõlad	2 500 000	2 500 000	0	0	
Muud viitvõlad	644 906	644 906	0	0	
Saadud ettemaksed	409 332	13 457	286 887	108 988	
Tulevaste perioodide tulud	71 017	7 542	30 166	33 309	
Muud saadud ettemaksed	338 315	5 915	256 721	75 679	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 990 756	4 594 881	286 887	108 988	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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	6
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	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	76 455 132	74 797 180
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	19 113 783	18 699 295
Kokku tingimuslikud kohustised	95 568 915	93 496 475

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

Kontsernil on seisuga 31. detsember 2019.a. järgmised garantiilepingud:

1. Garantii vastutuse summas 55 000 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2020. aastal.
2. Garantii vastutuse summas 63 912 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2020. 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 2020. aastal.

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

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 958 173	11 401 932
Läti	50	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 958 223	11 401 932
Kokku müügitulu	11 958 223	11 401 932
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üürileandmine ja käitus	10 633 827	10 298 225
Turundusteenused	491 593	483 854
Ärinõustamine, juhtimisnõustamine	257 214	193 434
Andmetöötlus jms tegevused	184 923	131 537
Muude seadmete ja masinate rentimine	11 744	24 125
Muud äritegevust abistavad tegevused	104 172	83 818
Hoonehalduse abitegevused	6 000	0
Veebiportaali tegevus (Astri platvormi kasutamise teenus)	268 750	186 939
Kokku müügitulu	11 958 223	11 401 932

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	78 439	0
Kasum materiaalse põhivarade müügist	32 717	36 867
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 156 582
Trahhid, viivised ja hüvitised	78 768	25 768
Muud	10 123	14 151
Kokku muud äritulud	200 047	1 233 368

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	913 560	789 708
Sotsiaalmaksud	321 502	284 490
Kokku tööjõukulud	1 235 062	1 074 198
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	34	32
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	34	32
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 693 323
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	609 520	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	13 653	51 695
Muud	0	50
Kokku muud ärikulud	623 173	1 745 068

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	16 200 713	472 692	15 810 027	320 112

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad								
Mitmed ettevõttjad	338 200	346 115	16 602	396 646	286 551	13 276	EUR	2019-2022

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	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	0	0	EUR	2019-2022

Garantiid

2019	Antud garantiid	Saadud garantiid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Mitmed ettevõttjad	7 215 000	0

2018	Antud garantiid	Saadud garantiid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Mitmed ettevõttjad	7 215 000	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	109 125	4 325 167

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	179 069	151 533

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a detsembris. 2020.a esimeste kuude jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma, 11. märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu kontserni ettevõtete tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	170 971	102 045
Finantsinvesteeringud	115	146
Nõuded ja ettemaksud	3 602 029	2 473 626
Kokku käibevarad	3 773 115	2 575 817
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 367 731	2 367 731
Nõuded ja ettemaksud	4 736 475	4 721 252
Kinnisvarainvesteeringud	2 791 063	769 929
Materiaalsed põhivarad	139 354	88 467
Kokku põhivarad	10 034 623	7 947 379
Kokku varad	13 807 738	10 523 196
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	223 347	43 205
Võlad ja ettemaksud	3 325 553	2 678 390
Kokku lühiajalised kohustised	3 548 900	2 721 595
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 449 697	327 730
Kokku pikaajalised kohustised	2 449 697	327 730
Kokku kohustised	5 998 597	3 049 325
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)	3 294 569	-182 230
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 835 270	5 976 799
Kokku omakapital	7 809 141	7 473 871
Kokku kohustised ja omakapital	13 807 738	10 523 196

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	2 223 779	825 815
Muud äritulud	176 486	3 009 124
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-889 257	0
Mitmesugused tegevuskulud	-268 556	-270 805
Tööjõukulud	-434 698	-326 281
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-61 191	-66 465
Muud ärikulud	-81 105	-50 000
Kokku ärikasum (-kahjum)	665 458	3 121 388
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 500 000	2 500 000
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-180 000	0
Intressitulud	89 014	120 632
Intressikulud	-107 571	-139 159
Muud finantstulud ja -kulud	-6 631	-29
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 960 270	5 602 832
Tulumaks	-125 000	373 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 835 270	5 976 799

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	665 458	3 121 388
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	61 191	66 465
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-176 486	-2 991 685
Muud korrigeerimised	81 105	-17 439
Kokku korrigeerimised	-34 190	-2 942 659
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 022 388	-32 776
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	22 520	-691 836
Kokku rahavood äritegevusest	-368 600	-545 883
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 391	-14 922
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 159 073	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	278 000	10 132 000
Antud laenud	0	-222 000
Antud laenude tagasimaksed	207 000	27 000
Laekunud intressid	36 096	35 494
Laekunud dividendid	2 000 000	4 000 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	358 632	13 957 572
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 596 646	0
Saadud laenude tagasimaksed	-336 556	-9 390 673
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-66 668	-45 795
Makstud intressid	-107 928	-140 579
Makstud dividendid	-2 000 000	-4 000 000
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-6 600	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	78 894	-13 577 047
Kokku rahavood	68 926	-165 358
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	102 045	267 403
Raha ja raha ekvivalentide muutus	68 926	-165 358
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	170 971	102 045

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	1 280 000	270 664	128 638	2 321 903	4 001 205
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 835 270	2 835 270
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 500 000	-2 500 000
31.12.2019	1 280 000	270 664	128 638	6 129 839	7 809 141
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	89 381 363	89 381 363
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	1 280 000	270 664	128 638	95 511 202	97 190 504

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2020

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ALAND	Juhatuse liige	15.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Astri aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Astri ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 „Vandeauditiiri kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertheed 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 vandeauditiiri 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.

Vandeauditiiri 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 vandeauditiiri 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 vandeauditiiri aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiiri 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

Vandeauditiiri number 293

Maire Rooma

Vandeauditiiri number 348

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 61, Tartu 50106

15.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	15.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	90 996 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 572 440
Kokku	95 568 915
Jaotamine	
Dividendideks	600 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	94 968 915
Kokku	95 568 915

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	90 996 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 572 440
Kokku	95 568 915
Jaotamine	
Dividendideks	600 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	94 968 915
Kokku	95 568 915

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1290000	58.01%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	654695	29.44%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	267243	12.02%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8312	0.37%	Ei

Sidevahendid

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