

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: aktsiaselts ASTRA INVEST

registrikood: 10063315

tänavatalu nimi, Ringtee tn 26

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 7362022

e-posti aadress: astrainv@neti.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

AS Astra Invest majandustulemustega võib olla rahul. 2021. aastal oli müügitulu 835 564 eurot ja kasum 486 828 eurot.

2021. aastal teostati hoonete ja ruumide ning platside remonti 162 069 euro eest.

2021. aastal toimunud suuremad ehitus- ja remonttööd:

1. Ringtee 37A varikatuse ehitus.
2. Ringtee 26 ruumide remont
3. Ringtee 26 büroohoone fassaadi soojustamine.
4. Ringtee 26 büroohoone koridoride remont.
5. Ringtee 26 büroohoone tagumiste välisuste vahetus ja I korruse koridori põranda remont.
6. Ringtee 26/3 lauruumide remont.
7. Ringtee 26 territooriumi asfalteerimine.

2022. aastal planeeritavad tööd:

1. Astra Invest AS piirdeaedade kaasajastamine.
2. Ringtee 26 territooriumi välisvalgustite vahetus.
3. Elektriauditite teostamine seitsmele hoonele.
4. Soojussõlmede hooldus neljale objektile.
5. Ringtee 26/3 vana ja uue hoone vaheseina avade kinni ehitamine.
6. Ringtee 26 büroohoone trepikoja seina värvimine.

2021. aastal põhivara ei soetatud.

Ettevõttes töötas 2021. aastal 5 töötajat, kelle töötasu oli kogusummas 62 164 eurot.

Aktsionäridele maksti 2021. aastal dividende 154 839 eurot ja dividendide tulumaksukulu oli 26 106 eurot.

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

Peamised finantssuhtarvud

Näitaja	Arvestusmetoodika	2021	2020
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	puhaskasum/keskmise omakapital	0,15	0,06
Vara puhaskasumi tootlus (ROA)	puhaskasum/keskmise vara	0,09	0,03
Vara käibekordaja	müügitulu/vara	0,16	0,15

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	216 722	225 783	2
Nõuded ja ettemaksed	37 665	38 321	3
Kokku käibevarad	254 387	264 104	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 081 127	4 884 975	4
Kokku põhivarad	5 081 127	4 884 975	
Kokku varad	5 335 514	5 149 079	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	154 775	150 159	5
Võlad ja ettemaksed	108 038	107 107	6
Kokku lühiajalised kohustised	262 813	257 266	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 723 327	1 878 103	5
Võlad ja ettemaksed	24 803	17 516	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 748 130	1 895 619	
Kokku kohustised	2 010 943	2 152 885	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	26 460	26 460	9
Kohustuslik reservkapital	2 646	2 646	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 808 637	2 965 402	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	486 828	1 686	
Kokku omakapital	3 324 571	2 996 194	
Kokku kohustised ja omakapital	5 335 514	5 149 079	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	835 564	785 543	10
Muud äritulud	165 852	29 865	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-301 052	-144 393	12
Mitmesugused tegevuskulud	-51 464	-68 888	13
Tööjõukulud	-83 178	-83 379	14
Ärikasum (kahjum)	565 722	518 748	
Intressikulud	-59 409	-33 046	
Muud finantstulud ja -kulud	23	27	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	506 336	485 729	
Tulumaks	-19 508	-484 043	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	486 828	1 686	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ASTRA INVEST 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahvis 3 toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev 2021. a aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

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

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

2021. aasta väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha kirjel kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontodel olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvara hindamiseks võrreldi kinnisvara nii turuväärtuse ja diskonteeritud rahavoogude alusel. Turuväärtuse määramisel on kasutatud võrdlusmeetodit kinnisvaraportaalis kv.ee 18.02.2022 Tartus ja selle lähipiirkonnas müügis olevate ärihoonetega. Võrdlusmeetod põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste pakutavate varadega. Astra Invest AS kinnisvara turuväärtus on kv.ee keskmisi hindu kasutades 13 232 248 eurot. Konservatiivselt hinnates on kinnisvara kiirmüügihinnaks 75% eelnevast summast ehk 9 924 186 eurot.

Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel seisneb kinnisvara kasutusea jooksul laekuvate rahavoogude nüüdisväärtuse kindlaksmääramises. Rahavoog on varaga seotud sissetuleku ja väljamineku summa mingi ajaperioodi jooksul. Rahavoo arvutuse struktuur sisaldab endas varaga seotud tulude, vakantsi, kulude ning nende muutuste analüüsi.

Astra Invest AS 2021. a majandusaasta aruandesse valiti madalam kinnisvara hind ehk kinnisvara diskonteeritud väärtus 5 081 127 eurot.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Finantskohustised

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub vahetult või lühikese perioodi jooksul pärast tehingu toimumist, võrdub tehingu müügitulu saadud või saadaoleva rahasummaga. Juhul kui tasumine toimub alles teatud pikema ajaperioodi möödudes kajastatakse müügitulu laekuva rahasumma nüüdisväärtuses.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul kajastatakse müük asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksena.

Teenuse müügitulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Kommunaalteenuse vahendamise tulud (tasud elektri, vee, soojuse jne) eest saldeeritakse ostetu kommunaalteenuste kuludega.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud eurodes.

Kulud

Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

AS Astra Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	1 319	3 965
Arvelduskontod	215 403	221 818
Kokku raha	216 722	225 783

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	36 250	36 250	0	0
Ettemaksed	1 415	1 415	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 665	37 665	0	0

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	37 203	37 203	0	0
Ettemaksed	1 118	1 118	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 321	38 321	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 857 485
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	27 490
31.12.2020	4 884 975
Ostud ja parendused	30 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	165 852
31.12.2021	5 081 127

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	676 450	641 111
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	306 776	151 047

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on kasutatud tulumeetodit. Ekspert hinnagut ei kasutatud.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank AS	154 775	154 775			2,99		31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	154 775	154 775					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	1 723 327		1 723 327		2,99		25.05.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 723 327		1 723 327				
Laenukohustised kokku	1 878 102	154 775	1 723 327				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank AS	150 159	150 159			2,99	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	150 159	150 159					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	1 878 103	0	1 878 103	0	2,99	EUR	25.05.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 878 103		1 878 103				
Laenukohustised kokku	2 028 262	150 159	1 878 103	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	2 896 829	2 896 829
Kokku	2 896 829	2 896 829

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 701	24 701	0	0	
Võlad töövõtjatele	9 604	9 604	0	0	
Maksuvõlad	22 120	22 120	0	0	7
Muud võlad	51 613	51 613	0	0	
Dividendivõlad	51 613	51 613	0	0	
Saadud ettemaksed	24 803	0	0	24 803	
Muud saadud ettemaksed	24 803	0	0	24 803	
Kokku võlad ja ettemaksed	132 841	108 038	0	24 803	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	19 909	19 909	0	0	
Võlad töövõtjatele	9 369	9 369	0	0	
Maksuvõlad	29 829	29 829	0	0	7
Muud võlad	48 000	48 000	0	0	
Dividendivõlad	48 000	48 000	0	0	
Saadud ettemaksed	17 516	0	0	17 516	
Muud saadud ettemaksed	17 516	0	0	17 516	
Kokku võlad ja ettemaksed	124 623	107 107	0	17 516	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	8 402	15 000
Käibemaks	6 869	8 713
Üksikisiku tulumaks	2 774	1 877
Sotsiaalmaks	3 829	3 958
Kohustuslik kogumispension	27	42
Töötuskindlustusmaksed	219	239
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 120	29 829

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 636 372	2 373 670
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	659 093	593 418
Kokku tingimuslikud kohustised	3 295 465	2 967 088

Lisa 9 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	26 460	26 460
Aktsiate arv (tk)	4 200	4 200
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.30

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	835 564	785 543
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	835 564	785 543
Kokku müügitulu	835 564	785 543
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	676 450	641 111
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused (68329)	159 114	144 432
Kokku müügitulu	835 564	785 543

Lisa 11 Muud äritulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	165 852	27 490	4
Muud	0	2 375	
Kokku muud äritulud	165 852	29 865	

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

	2021	2020
Tooraine ja materjal	-162 069	-21 116
Energia	-126 953	-107 980
Elektrienergia	-74 089	-64 569
Soojusenergia	-52 864	-43 411
Vesi	-6 594	-11 291
Prügi	-4 414	-3 750
Muud	-1 022	-256
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-301 052	-144 393

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Energia	-4 696	-3 496
Kütus	-4 696	-3 496
Mitmesugused bürookulud	-1 389	-1 677
Koolituskulud	0	-56
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 412	-5 412
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 286	-1 834
Kindlustusmaksed	-6 563	-5 186
Seadmete rent	-779	-660
Mitmesugused teenused	-30 633	-31 685
Muud	-706	-18 882
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-51 464	-68 888

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-62 382	-62 446
Sotsiaalmaksud	-20 796	-20 933
Kokku tööjõukulud	-83 178	-83 379
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	158 452	19 508	1 993 504	484 043
Eesti	158 452	19 508	1 993 504	484 043
Kokku	158 452	19 508	1 993 504	484 043

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 613	48 000	16
Kokku võlad ja ettemaksed	51 613	48 000	

MÜÜDUD	2021	2020
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		200
Kokku müüdnud		200

OSTETUD	2021	2020
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400	
Kokku ostetud	400	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	26 958	24 648

2020. a oli müüke Sanderale OÜ-le 200 euro eest.

2021. a oli oste Extra Invest OÜ-lt 400 euro eest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.03.2022

aktsiaselts ASTRA INVEST (registrikood: 10063315) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR KRIVOGUZOV	Juhatuse liige	11.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts ASTRA INVEST aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts ASTRA INVEST (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Torp

Vandeauditori number 321

KT Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 236

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

11.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts ASTRA INVEST (registrikood: 10063315) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI TORP	Vandeaudiitor	11.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 808 637
Aruandeaasta kasum (kahjum)	486 828
Kokku	3 295 465
Jaotamine	
Dividendideks	154 839
Kokku	154 839

AS Astra Invest juhatus tegi ettepaneku jaotada 2021. aasta kasum 486 828 eurot alljärgnevalt:
1. jaotamata kasumisse 486 828 eurot.

Samuti tehti ettepanek maksta aktsionäridele jaotamata kasumist dividende 154 839 eurot, millega kaasneb tulumaksukohustus 10 839 eurot.

Bilansipäeva seisuga oleks aktsionäridele võimalik dividende maksta (koos tulumaksuga) 3 295 465 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	676450	80.96%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	159114	19.04%	Ei

Sidevahendid

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