

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Astri Valdus OÜ

registrikood: 10831469

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihthumber: 50501

telefon: +372 7425122

faks: +372 7425111

e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Laenunõuded	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Kapitalirent	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Astri Valdus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad Astri ja Fama Keskused Narvas, Lõunakeskus Tartus, Pärnu Keskus Pärnus ning Balti Jaama Turg, DEPOO ja Keskturg Tallinnas ning e-keskus Astri.ee.

Kuni 2018.a oktoobri lõpuni oli Astri Valdus OÜ peamiseks tegevusaladeks kaubanduspindade üürimine ja haldamine ning kinnisvara arendustegevus. 2018.a. novembris müüs Astri Valdus OÜ endale kuuluva TEMPO Mööblimaja Narvas, aadressil Tallinna mnt 52 ja väljus kaubanduspindade ärist.

2019. aastast on Astri Valdus OÜ põhitegevuseks Astri Grupi ettevõtetele uus potentsiaalsete arendusprojektide kaardistamine ja sobiva projekti leidmisel selle arendusega alustamine. Aruandeaastal märgilist tegevust selles valdkonnas ei toimunud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 688	4 416	
Nõuded ja ettemaksed	103 836	166 386	2
Kokku käibevarad	106 524	170 802	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	420 761	420 761	2
Materiaalsed põhivarad	73 708	139 208	4
Kokku põhivarad	494 469	559 969	
Kokku varad	600 993	730 771	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 023	38 613	6
Võlad ja ettemaksed	53 297	51 633	8
Kokku lühiajalised kohustised	68 320	90 246	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	116 355	240 625	6
Võlad ja ettemaksed	229 069	229 069	8
Kokku pikaajalised kohustised	345 424	469 694	
Kokku kohustised	413 744	559 940	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 900	63 900	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	100 540	196 446	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 418	-95 906	
Kokku omakapital	187 249	170 831	
Kokku kohustised ja omakapital	600 993	730 771	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	18 046	17 792	9
Muud äritulud	87 633	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-108 667	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 292	-706	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-22 300	-12 958	4
Ärikasum (kahjum)	82 087	-104 539	
Intressitulud	7 883	7 483	
Intressikulud	-3 552	-3 326	
Muud finantstulud ja -kulud	-70 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 418	-100 382	
Tulumaks	0	4 476	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 418	-95 906	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Valdus 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

OÜ Astri Valdus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eorodes.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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 intressitulust.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda 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 akumuliseeritud 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 kasulikest elueast.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad	5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rentnikuna kajastab kapitalirenti bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglasest väärtuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood. Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad 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, mis sisaldab ka soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustiselt intressikulu lepingus sätestatud määrades.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasest 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.

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

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2021. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2020. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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. jaanuarist 2019.a. kohaldub tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. 2022. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule kolme eelneva aasta (2019 - 2021) jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu.

Seotud osapooled

OÜ Astri Valdus aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks ettevõtja omanikud ja nõukogu liikmed ning ettevõtjad, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	526	526	0		
Ostjatelt laekumata arved	526	526	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0		7
Laenunõuded	500 761	80 000	420 761	0	3
Muud nõuded	23 125	23 125	0		
Intressinõuded	23 125	23 125	0		
Ettemaksed	184	184	0		
Tulevaste perioodide kulud	184	184	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	524 597	103 836	420 761		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 003	1 003	0		
Ostjatelt laekumata arved	1 003	1 003	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43	43	0		7
Laenunõuded	570 761	150 000	420 761	0	3
Muud nõuded	15 242	15 242	0		
Intressinõuded	15 242	15 242	0		
Ettemaksed	98	98	0		
Tulevaste perioodide kulud	98	98	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	587 147	166 386	420 761		

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Eraettevõtjad	500 761	80 000	420 761	0	2%	EUR	2022-2024
Laenunõuded	500 761	80 000	420 761	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Eraettevõtjad	570 761	150 000	420 761	0	2%	EUR	2021-2023
Laenunõuded	570 761	150 000	420 761	0			

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	152 166	152 166
Muud ostud ja parendused	152 166	152 166
Amortisatsioonikulu	-12 958	-12 958
31.12.2020		
Soetusmaksumus	152 166	152 166
Akumuleeritud kulum	-12 958	-12 958
Jääkmaksumus	139 208	139 208
Amortisatsioonikulu	-22 300	-22 300
Müügid (jääkmaksumuses)	-43 200	-43 200
31.12.2021		
Soetusmaksumus	104 166	104 166
Akumuleeritud kulum	-30 458	-30 458
Jääkmaksumus	73 708	73 708

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	130 833	0
Transpordivahendid	130 833	0
Kokku	130 833	0

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
SEB Liising AS	48 278	15 023	33 255	0	EUR	2023
Kapitalirendikohustised kokku	48 278	15 023	33 255	0		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
LHV Pank AS	38 274	23 926	14 348	0	EUR	2021-2025
SEB Liising AS	62 964	14 687	48 277	0	EUR	2021-2022
Kapitalirendikohustised kokku	101 238	38 613	62 625	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	73 708	139 208
Kokku	73 708	139 208

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraettevõtja	83 100	0	83 100	0	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	83 100	0	83 100	0			
Kapitalirendikohustised kokku	48 278	15 023	33 255	0			4
Laenukohustised kokku	131 378	15 023	116 355	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraettevõtja	178 000	0	178 000	0	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	178 000	0	178 000	0			
Kapitalirendikohustised kokku	101 238	38 613	62 625	0			4
Laenukohustised kokku	279 238	38 613	240 625	0			

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	48 380	0	48 380
Käibemaks	0	265	0	662
Maamaks	0	0	0	65
Ettemaksukonto jääk	1		43	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	48 645	43	49 107

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	687	687	0	0	
Maksuvõlad	48 645	48 645	0	0	7
Muud võlad	233 034	3 965	229 069	0	
Intressivõlad	3 965	3 965	0	0	
Dividendivõlad	229 069	0	229 069	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	282 366	53 297	229 069	0	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	697	697	0	0	
Maksuvõlad	49 107	49 107	0	0	7
Muud võlad	230 898	1 829	229 069	0	
Intressivõlad	1 829	1 829	0	0	
Dividendivõlad	229 069	0	229 069	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	280 702	51 633	229 069	0	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 046	17 792
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 046	17 792
Kokku müügitulu	18 046	17 792
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Transpordivahendite rent	18 046	17 792
Kokku müügitulu	18 046	17 792

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 279	10 425
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 279	10 425
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 126	1 990
Kokku võlad ja ettemaksed	4 126	1 990

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	338 566	338 566
Kokku nõuded ja ettemaksed	338 566	338 566
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83 100	178 000
Kokku laenukohustised	83 100	178 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	338 566	0	0	338 566	6 759
Kokku antud laenu	338 566	0	0	338 566	6 759

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	200 000	82 000	178 000	1 937
Kokku laenukohustised	60 000	200 000	82 000	178 000	1 937

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	178 000	236 100	331 000	83 100	2 136
Kokku laenukohustised	178 000	236 100	331 000	83 100	2 136

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2022

Astri Valdus OÜ (registrikood: 10831469) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	31.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	100 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 418
Kokku	116 958
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	116 958
Kokku	116 958

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	100 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 418
Kokku	116 958
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	116 958
Kokku	116 958

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	18046	100.00%	Jah

Sidevahendid

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