

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Astri Kinnisvara OÜ

registrikood: 12181047

tänav a nimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihtnumber: 50501

telefon: +372 7425122

faks: +372 7425111

e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Kapitalirent	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

Tegevusaruanne

Astri Kinnisvara OÜ on Astri ettevõtete gruppi kuuluv Eesti kapitalil põhinev ettevõte. Grupi tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad Lõunakeskus Tartus, Astri ja Fama Keskused Narvas, Pärnu Keskus Pärnus, Balti Jaama Turg, Depoo ja Keskturg Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge 17 miljonit inimest jättes keskustes ja turgudel tegutsevatesse äridesse ligi 230 miljonit eurot.

Astri Kinnisvara OÜ asutati 2011. aasta oktoobris. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on Balti Jaama Turu ja Depoo kinnistute (Telliskivi 62, Telliskivi 64, Kopli 1, Reisisjate 7, Reisisjate 9, Tallinn) arendamine. Ettevõtte põhiosanikeks on 1991. aastast tegutseva kinnisvaraettevõtte AS Astri aktsionärid.

Arendustegevust nimetatud kinnistutel on teostatud alates 2014.a, kui töötati välja Balti Jaama Turu kontseptsioon. 2015.a. kevadel sõlmiti projekteerimisleping arhitektuuribürooga KOKO Arhitektid OÜ Kopli 1 kinnistule turukompleksi projekteerimiseks ning 2015.a. oktoobris kirjutati alla ehituse peatöövõtuleping OÜ-ga Mapri Ehitus. Uue Balti Jaama Turu ehitustööd algasid 2016.a. jaanuaris ning turg avati 2017.a. mais Kalamaja Päevade ajal.

Vanade hoonete täieliku rekonstrueerimise ja juurdeehituse tulemusel loodi kontseptsioonilt ainulaadne ning mitmekesine keskkond, mille põhifunktsiooniks on turg. Järk-järgult on rendatud ka Telliskivi 62 kinnistule jäävat Depoo piirkonda, kus aruandeaastal avasid ukseid mitmed oma valdkonna tipptaseme meelelahutus- ja toitlustuskohad.

Aruandeaastal jätkus 2019. aastal algatatud kvartali detailplaneeringu protsess, mis hõlmab Telliskivi tn 62, Telliskivi tn 64, Reisisjate tn 7 ja 9 kinnistuid. Ettevõtte koostööpartner detailplaneeringu osas on AS K-Projekt. Mahulise eskiisi ja vajalikud arhitektuursed lahendused koostab OÜ KOKO Arhitektid.

Detailplaneeringu eesmärgid on kvartalit ja kogu piirkonda silmas pidades järgmised:

- luua keskkond, mis on ligiõmbav nii lähiala elanikele, kõikidele tallinlastele kui ka väljastpoolt saabujatele;
- kavandada põnev ja turvaline avalik ruum, planeerida mitu aktiivset väljakulist ruumi, mis arvestavad loogilisi jalakäijate liikumisi, ühistranspordipeatusi, turgu ja äripindasid ning haljastust;
- kvartali ärihooned siduda väljakualadega selliselt, et neile oleks tagatud jalakäijasõbralik juurdepääs Balti jaama poolt kui ka Kalamajast ja Pelgulinna.

Balti Jaama Turg ja Depoo on leidnud koha nii Tallinna elanike kui linna külaliste südames. Turumiljöös koos unikaalse toidutäna ja vaba aja veetmise kohtadega sobib ideaalselt Kalamaja ja Telliskivi keskkonda.

Astri Kinnisvara OÜ eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner turul tegutsevatele partneritele ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte teeb kõik vajaliku, et kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini.

Inimtegevusest tingitud kliimamuutused on meie põlvkonna suurimaid probleeme, mille lahendamiseks on ettevõtetel oluline roll. Astri Grupp on valinud 3 tegevusvaldkonda, mis katavad pea kogu Grupi ettevõtetele ahela:

1. Hooned ja energeetika.
2. Transport ja linnaruum.
3. Ringmajandus ja vastutustundlik tarbimine.

Balti Jaama Turg ja Depoo tarbisid 2021. aastal ja jätkavad ka edaspidi sertifitseeritud rohelise elektri tarbimist. Järk-järgult on üle mindud led-valgustitele ning ka 2022. aastal on plaanis uutesse valgustitesse investeerimist jätkata.

Aruandeaastal kasvas Eesti sisemajanduse koguprodukt 8,3%. Võrreldes 2019. aastaga oli kasv 5,2% ületades seega pandeemiaeelse taseme. Märkimisväärse tõusu põhjuseks oli kriisi jooksul vabanenud tootmissisendite kiire uuesti kasutuselevõtt. Sarnaselt muu maailmaga, toetas Eesti majanduskasvu tugev nõudlus, mida peegeldab eratarbimise kiire kasv. Võrreldes teiste riikidega on Eestis olnud sisenõudluse, eeskätt jaemüügi, taastumine kriisist kiirem, sest Eestis on viiruse leviku tõkestamiseks seatud piirangud olnud suhteliselt leebed ja ettevõtetel on olemasolevate piirangutega hästi toime tulnud. Majanduskasvu pärssivad pakkumispoolsed piirangud, st toormete kättesaadavus.

Kaubandus on kogu pandeemia ajal Eestis võrdlemisi hästi vastu pidanud ja jaemüük suhteliselt kiiresti kasvanud. Keskmine brutokuupalk tõusis 2021. aastal 6,9%. Palgakasv taastus pärast 2020. aasta aeglustumist pandeemiaeelsele tasemele. Palgad kasvasid inflatsioonist kiiremini, mis 2022. aastal ei pruugi sarnaselt jätkuda.

Osa majandusharudest ei ole veel kriisist taastunud, kuid suures osas majanduses valitseb kõrgkonjunktuur ja kiire hinnatõus. Toorme- ja energiahindade kasvust alanud inflatsioon ei jää Euroopas siiski lühiajaliseks nagu 2021. a lõpus arvati vaid jääb pikemaks ajaks majandust saatma.

Astri Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi kuulub emattevõtte Astri Kinnisvara OÜ ja tema poolt konsolideeritavad tütarettevõtted Balti Jaama Turg OÜ ja BJT Hotell OÜ. Astri Kinnisvara OÜ omab mõlemas ettevõttes 100%-list osalust.

Astri Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks jääb kinnisvara arendamine ning üüriteenuste osutamine.

Astri Kinnisvara OÜ tegevust iseloomustavad finantsuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2021	2020
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	137,3	45,3
Ärimentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	174,7	93,8
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktivad	24,3	18,1
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvaramad	75,7	81,9
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevaramad / lühiajalised kohustised	0,4	0,0

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	941 490	929 999	
Nõuded ja ettemaksed	569 934	395 491	2
Kokku käibevarad	1 511 424	1 325 490	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	37 149 490	36 915 806	4
Materiaalsed põhivarad	204 640	313 387	5
Kokku põhivarad	37 354 130	37 229 193	
Kokku varad	38 865 554	38 554 683	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 056 070	18 023 496	7
Võlad ja ettemaksed	1 824 838	1 523 644	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 880 908	19 547 140	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	27 062 377	11 186 739	7
Võlad ja ettemaksed	325 316	1 584 025	8
Kokku pikaajalised kohustised	27 387 693	12 770 764	
Kokku kohustised	30 268 601	32 317 904	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 234 279	5 479 477	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 360 174	754 802	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	8 596 953	6 236 779	
Kokku omakapital	8 596 953	6 236 779	
Kokku kohustised ja omakapital	38 865 554	38 554 683	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 617 042	2 420 038	11
Muud äritulud	1 419 369	22 250	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-322 596	-200 876	
Mitmesugused tegevuskulud	-340 042	-384 067	
Tööjõukulud	-191 468	-218 823	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-128 823	-154 339	5
Muud ärikulud	-5 000	-33 412	
Ärikasum (kahjum)	3 048 482	1 450 771	
Intressitulud	781	53	
Intressikulud	-671 348	-696 022	
Muud finantstulud ja -kulud	-17 741	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 360 174	754 802	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 360 174	754 802	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 360 174	754 802	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 048 482	1 450 771	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	128 823	154 339	5
Muud korrigeerimised	-1 459 480	32 649	
Kokku korrigeerimised	-1 330 657	186 988	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-174 443	-31 741	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 182 180	101 386	
Makstud intressid	-446 683	-470 580	
Kokku rahavood äritegevusest	-85 481	1 236 824	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-20 076	-10 393	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-74 204	-131 157	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 300 000	0	4
Laekunud intressid	781	53	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 206 501	-141 497	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-967 715	-466 922	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-124 073	-120 171	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-17 741	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 109 529	-587 093	
Kokku rahavood	11 491	508 234	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	929 999	421 765	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 491	508 234	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	941 490	929 999	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	5 479 477	5 481 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	754 802	754 802
31.12.2020	2 500	6 234 279	6 236 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 360 174	2 360 174
31.12.2021	2 500	8 594 453	8 596 953

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

OÜ Astri Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaettevõtja ja tema kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tütarettevõtjad ja emaettevõtja kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskontode jääke pankades ja ettevõtete kassades olevat sularaha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtja on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte (emettevõtja). Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtja kaudu rohkem kui 50 % tütarettevõtja hääleõigusest.

2021.a. raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud OÜ Astri Kinnisvara (emettevõtja) ja tema tütarettevõtjate Balti Jaama Turg OÜ ja BJT Hotell OÜ finantsnäitajad.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, antud laenud 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.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning 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 või rendituna eelkõige renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Ettevõtte omandis olevad kinnisvarainvesteeringu objektid võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 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 1 000 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	4 - 8 aastat
Muu inventar	2 - 8 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. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulud) 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 kasutusrendimaksud 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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.

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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Kontserni aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks tütarettevõtjad, emaettevõtjat kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud ning tegevjuhtkond.

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	566 801	566 801	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	602 501	602 501	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-35 700	-35 700	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	293	293	0	0	9
Ettemaksed	2 840	2 840	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 804	2 804	0	0	
Muud makstud ettemaksed	36	36	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	569 934	569 934	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	392 398	392 398	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	422 324	422 324	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-29 926	-29 926	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	273	273	0	0	9
Ettemaksed	2 820	2 820	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 784	2 784	0	0	
Muud makstud ettemaksed	36	36	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	395 491	395 491	0	0	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12603459	Balti Jaama Turg OÜ	Eesti	Üüriteenuse osutamine	100	100
12910026	BJT Hotell OÜ	Eesti	Üüriteenuse osutamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Balti Jaama Turg OÜ	2 500	2 500
BJT Hotell OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 000	5 000

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	36 817 298
Ostud ja parendused	131 157
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-32 649
31.12.2020	36 915 806
Ostud ja parendused	74 204
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	537 750
Müügid	-378 270
31.12.2021	37 149 490

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 542 368	2 341 880
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	322 596	200 876
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 300 000	0

Ettevõtte kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal aruandepäeval nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod ja rahavoogu mitte teenivate objektide puhul võrdlusmeetod. Majandusaastal on kinnisvara hindamine teostatud ettevõttesiseselt.

Hindamisel on kasutatud järgmiseid peamisi eelduseid:

- üüritulu aastas 2 990 300 eurot;
- kasvumäär 1-1,75%;
- vakantsus 3%.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	529 819	394 238	924 057
Akumuleeritud kulum	-261 973	-204 751	-466 724
Jääkmaksumus	267 846	189 487	457 333
Ostud ja parendused	2 623	7 770	10 393
Muud ostud ja parendused	2 623	7 770	10 393
Amortisatsioonikulu	-83 803	-70 536	-154 339
31.12.2020			
Soetusmaksumus	532 442	393 505	925 947
Akumuleeritud kulum	-345 776	-266 784	-612 560
Jääkmaksumus	186 666	126 721	313 387
Ostud ja parendused	11 116	8 960	20 076
Muud ostud ja parendused	11 116	8 960	20 076
Amortisatsioonikulu	-70 573	-58 250	-128 823
31.12.2021			
Soetusmaksumus	543 558	387 466	931 024
Akumuleeritud kulum	-416 349	-310 035	-726 384
Jääkmaksumus	127 209	77 431	204 640

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
LHV Pank AS	63 539	63 539	0	0	EUR	25.06.2022
Kapitalirendikohustised kokku	63 539	63 539	0	0		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
LHV Pank AS	187 612	124 073	63 539	0	EUR	25.06.2022
Kapitalirendikohustised kokku	187 612	124 073	63 539	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	115 228	158 905
Muud materiaalsed põhivarad	55 912	91 323
Kokku	171 140	250 228

Lisa 7 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							
Swedbank AS	16 931 708	992 531	15 939 177	0	EUR	25.03.2024	
Mitmed ettevõtjad	11 123 200	0	11 123 200	0	EUR	2023-2024	
Pikaajalised laenud kokku	28 054 908	992 531	27 062 377	0			
Kapitalirendikohustised kokku	63 539	63 539	0	0			6
Laenukohustised kokku	28 118 447	1 056 070	27 062 377	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	17 899 423	17 899 423	0	0	EUR	25.03.2021	
Mitmed ettevõtjad	11 123 200	0	11 123 200	0	EUR	2022-2024	
Pikaajalised laenud kokku	29 022 623	17 899 423	11 123 200	0			
Kapitalirendikohustised kokku	187 612	124 073	63 539	0			6
Laenukohustised kokku	29 210 235	18 023 496	11 186 739	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus hinnatuna õiglasel väärtuses on seisuga 31.12.2021.a. 37 149 490 eurot. Seisuga 31.12.2020.a. oli panditud varade väärtus 36 912 806 eurot.

Lisa 8 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	311 446	271 836	39 610	0	
Võlad töövõtjatele	29 648	29 648	0	0	
Maksuvõlad	26 479	26 479	0	0	9
Muud võlad	1 491 172	1 491 172	0	0	
Intressivõlad	1 422 997	1 422 997	0	0	
Muud viitvõlad	68 175	68 175	0	0	
Saadud ettemaksed	291 409	5 703	239 504	46 202	
Muud saadud ettemaksed	291 409	5 703	239 504	46 202	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 150 154	1 824 838	279 114	46 202	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 458 183	165 365	1 292 818	0	
Võlad töövõtjatele	26 111	26 111	0	0	
Maksuvõlad	111 276	111 276	0	0	9
Muud võlad	1 213 877	1 213 877	0	0	
Intressivõlad	1 198 332	1 198 332	0	0	
Muud viitvõlad	15 545	15 545	0	0	
Saadud ettemaksed	298 222	7 015	241 417	49 790	
Muud saadud ettemaksed	298 222	7 015	241 417	49 790	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 107 669	1 523 644	1 534 235	49 790	

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	11 631	0	49 012
Üksikisiku tulumaks	0	4 651	0	9 468
Erisoodustuse tulumaks	0	100	0	0
Sotsiaalmaks	0	9 025	0	18 698
Kohustuslik kogumispension	0	388	0	983
Töötuskindlustusmaksed	0	684	0	1 363
Maamaks	0	0	0	31 752
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	52	0	52	0
Ettemaksukonto jääk	241		221	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	293	26 479	273	111 276

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 875 562	4 987 423
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 718 891	1 246 856
Kokku tingimuslikud kohustised	8 594 453	6 234 279

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 617 042	2 420 038
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 617 042	2 420 038
Kokku müügitulu	2 617 042	2 420 038
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüriteenus	2 542 368	2 341 880
Turundusteenus	66 652	60 048
Muud teenused	8 022	18 110
Kokku müügitulu	2 617 042	2 420 038

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	865 532	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	537 750	0
Tulu sihtfinantseerimisest	0	19 287
Trahvid, viivised ja hüvitised	13 199	869
Muud	2 888	2 094
Kokku muud äritulud	1 419 369	22 250

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	144 667	164 953
Sotsiaalmaksud	46 801	53 870
Kokku tööjõukulud	191 468	218 823
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	10
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	3

Lisa 14 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	1 380	568
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 380	568
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 423 745	1 203 709
Kokku võlad ja ettemaksed	1 423 745	1 203 709

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 459 200	10 459 200
Kokku laenukohustised	10 459 200	10 459 200
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 610	1 292 818
Kokku võlad ja ettemaksed	39 610	1 292 818

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 123 200	11 123 200	225 670
Kokku laenukohustised	11 123 200	11 123 200	225 670
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 123 200	11 123 200	225 135
Kokku laenukohustised	11 123 200	11 123 200	225 135

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 631	133 053
Kokku ostetud	130 631	133 053

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	15 143	21 664

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	571 022	335 056
Nõuded ja ettemaksed	538 995	460 973
Kokku käibevarad	1 110 017	796 029
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	5 000
Nõuded ja ettemaksed	85 000	85 000
Kinnisvarainvesteeringud	37 149 490	36 915 806
Kokku põhivarad	37 239 490	37 005 806
Kokku varad	38 349 507	37 801 835
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	992 531	17 899 423
Võlad ja ettemaksed	1 604 661	1 292 758
Kokku lühiajalised kohustised	2 597 192	19 192 181
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	26 398 377	10 459 200
Võlad ja ettemaksed	49 920	1 305 558
Kokku pikaajalised kohustised	26 448 297	11 764 758
Kokku kohustised	29 045 489	30 956 939
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 842 396	6 214 158
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 459 122	628 238
Kokku omakapital	9 304 018	6 844 896
Kokku kohustised ja omakapital	38 349 507	37 801 835

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	1 790 588	1 386 533
Muud äritulud	1 415 916	2 447
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-50 597	-33 298
Mitmesugused tegevuskulud	-7 658	-1 509
Tööjõukulud	-19 434	-19 064
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-1 500
Muud ärikulud	0	-32 672
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 128 815	1 300 937
Intressitulud	1 737	1 725
Intressikulud	-653 689	-674 424
Muud finantstulud ja -kulud	-17 741	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 459 122	628 238
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 459 122	628 238

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 128 815	1 300 937
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	1 500
Muud korrigeerimised	-1 459 480	32 649
Kokku korrigeerimised	-1 459 480	34 149
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-76 324	-157 089
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 154 935	43 235
Makstud intressid	-442 489	-462 483
Kokku rahavood äritegevusest	-4 413	758 749
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-74 204	-131 157
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 300 000	0
Laekunud intressid	39	25
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 225 835	-131 132
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenu tagasimaksed	-967 715	-466 922
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-17 741	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-985 456	-466 922
Kokku rahavood	235 966	160 695
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	335 056	174 361
Raha ja raha ekvivalentide muutus	235 966	160 695
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	571 022	335 056

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	6 214 158	6 216 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	628 238	628 238
31.12.2020	2 500	6 842 396	6 844 896
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	5 000	5 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-5 000	-5 000
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 500	6 842 396	6 844 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 459 122	2 459 122
31.12.2021	2 500	9 301 518	9 304 018
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	5 000	5 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-5 000	-5 000
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 500	9 301 518	9 304 018

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2022

Astri Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	25.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Astri Kinnisvara OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori 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 lahkneb oluliselt 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 liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori 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 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 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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste 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 märkimisväärsel kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 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 auditiarvamus 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 Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditioretevõtja tegevusloa number 41

Tähe 135, Tartu 50107

25.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	25.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 234 279
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 360 174
Kokku	8 594 453
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 594 453
Kokku	8 594 453

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 234 279
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 360 174
Kokku	8 594 453
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 594 453
Kokku	8 594 453

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1789666	99.95%	Jah

Sidevahendid

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