

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Aktsiaselts ASTRI-NARVA

registrikood: 10227532

tänavanimi, maja number: Tallinna mnt 41

linn: Narva

maakond: Ida-Viru

postisihthumber: 20605

telefon: +372 3569801, +372 7425122

faks: +372 7425111, +372 3569806

e-posti aadress: astri@astri.ee

veebilehe aadress: www.astrikeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kapitalirent	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Astri-Narva AS kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad lisaks Astri Keskusele ka Fama keskus Narvas, Lõunakeskus Tartus, Pärnu Keskus Pärnus ning Balti Jaama Turg, DEPOO ja Keskurg 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.

2021. aastal jätkas AS Astri-Narva tegevust oma põhitegevusalal, milleks on Astri Keskuse haldamine ning üüriteenuste osutamine. Ettevõttele kuuluv Astri Keskus (Tallinna mnt. 41, Narva) on üks Narva linna kahest suuremast kaubandus- ja meelelahutuskeskusest.

Sarnaselt 2020. aastaga, jättis COVID-19 pandeemia aruandeaastal Astri Keskuse tegevusele olulise jälje. Kaubanduskeskused olid 2021. a kevadel valitsuse otsusega 2 kuud suuremas osas suletud. Suvel ja sügisel olukord küll taastus, kuid ei olnud siiski võrreldav pandeemiaeelse perioodiga. Samas COVID-19 mõju üürnike liikumisele oli minimaalne.

2021. aastal külastas Astri Keskust kokku 2,5 miljonit klienti, võrreldes 2020. aastaga kahanes külastatavus 8% võrra. Samas keskuses tegutsevate äride müügi käive tõusis rohkem kui 6%.

ASTRI Keskuse kogupind on 41 700 m² (parkimismajaga, s.h. hoonesisene parkimispind), keskuse suletud netopind (GBA) moodustab 30 000 m² ning kaubanduspind (GLA) 21 600 m². Keskuses tegutseb kokku ligi 90 kauplust ning teenindusasutust. Avatud parklate, parkimismaja ning keskuse soklikorral asetsevate parklate parkimiskohtade koguarv on 580. Erinevates asukohtades ja tasanditel paiknevate parkimiskohtade asetsemine annab kliendile hea võimaluse siseneda keskusesse talle sobivalt korrusele. Astri Keskus on kogu Virumaa suurim ning rikkalikuima valikuga moe- ja vabaajakeskus, pakkuks nii Narva linna elanikele kui ka linna külastavatele turistidele ostlemis- ja vaba aja veetmise võimalusi. Hoone arhitektiks on Arhitektibüroo Peil OÜ.

ASTRI Keskuse suuremad üürnikud on LPP Retail Estonia OÜ, kelle nime all tegutsevad keskuses kauplused RESERVED, MOHITO, HOUSE, CROPP ja SINSAY, moebrandid H&M, LINDEX, MONTON, NEW YORKER, TOMMY HILFINGER, ECCO jt. Toidukaupade ankurüürnikuks on SELVERi supermarket, elektroonika ankurüürnikuks on Ida-Virumaa ainus täisvalikuga EURONICS XXL. Keskuse kontseptsiooni tugevdavad raamatupood RAHVA RAAMAT, lastekauplused JUKU, KIDZONE ja XS ning erinevad restoranid ja kiirtoitlustuskohad.

Astri Keskuse üürtavast pinnast ca poolel tegutsevad moerõivaste, jalatsi-, juveeli- ning ilukauplused, ligi 10% moodustab elektroonika kauplused all olev pind, 15% annavad vabaaja-, meelelahutus- ning teenindusettevõtted, 15% toidu- ja kodukaupad, 5% mänguasjad ja lastekaupad ning 5% toitlustuskohad.

Keskuse 3. korrusel asub kolme saali ja 383 kohaga Narva linna ja Ida-Virumaa ainuke kino „Apollo Kino Astri“, mille operaatoriks on Apollo Kino OÜ. Samuti tegutseb 3. korrusel edukalt Narva ja kogu Ida-Virumaa suurim 8-rajaline bowlingusaal ning 10-meetrise diameetri ja 40 istekohaga ainulaadne planetaarium, mis on valmistatud eritellimusel. Keskuse 33 meetri kõrgusest kellatornist asuvalt vaateplatvormilt avaneb kõigile soovijale avar vaade Narva linna panoraamile ja lähiümbrusele.

Astri Keskuses töötab ligi 450 inimest. Ettevõtte eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner keskuse üürnikele ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid mõjusid. Keskus teeb kõik vajaliku, et kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini.

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

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

Astri keskus tarbis 2021. aastal ja jätkab ka edaspidi sertifitseeritud rohelise elektri tarbimisega. Keskuse energiakulu hoiab kontrolli all Enerbrain-i hooneautomaatika süsteem, täielikult on üle mindud led-valgustitele.

Grupi energiasäästu- ja roheteemadele keskendunud Roheline Astri OÜ juhtimisel rajas Astri Keskus 2020. aastal hoone keskuse katusele 50kW päikesepargi. Aruandeaastal jätkusid investeeringud taastuvenergia suunas ning rajamisel on senisega võrreldes üle kolme korra võimsam päikesepark, mis hakkab toodangut andma 2022. a kevadel.

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 ettevõtted on olemasolevate piirangutega hästi toime tulnud. Majanduskasvu pärssivad pakkumispoolsed piirangud, st tooraine 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 pikamaks ajaks majandust saatma.

Koroonaviirusest esile kutsutud kriis mõjutab oluliselt ka Astri-Narva AS tegevusi ja kajastub negatiivselt 2021. aasta finantsaruannetes. Hindame, et Covid-19 kriisi mõju ettevõtte tulemustele jääb siiski lühiajaliseks.

Ettevõtte põhitegevusalaks 2022. aastal on jätkuvalt enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2021	2020
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	56,6	-74,1
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	71,2	-57,9
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	48,9	45,1
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	51,1	54,9
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,4	0,5

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	454 211	736 493	
Nõuded ja ettemaksed	539 739	390 263	2
Varud	27 360	27 360	
Kokku käibevarad	1 021 310	1 154 116	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	390 781	414 644	2
Kinnisvarainvesteeringud	34 233 263	34 000 886	4
Materiaalsed põhivarad	174 162	216 455	3
Immateriaalsed põhivarad	34 275	45 375	
Kokku põhivarad	34 832 481	34 677 360	
Kokku varad	35 853 791	35 831 476	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 387 156	1 377 210	6
Võlad ja ettemaksed	890 183	908 328	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 277 339	2 285 538	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 864 489	17 251 644	6
Võlad ja ettemaksed	169 000	147 344	8
Kokku pikaajalised kohustised	16 033 489	17 398 988	
Kokku kohustised	18 310 828	19 684 526	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	294 400	294 400	
Kohustuslik reservkapital	29 440	29 440	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 823 110	17 538 927	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 396 013	-1 715 817	
Kokku omakapital	17 542 963	16 146 950	
Kokku kohustised ja omakapital	35 853 791	35 831 476	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 464 493	2 316 691	10
Muud äritulud	75 467	22 676	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-210 364	-162 983	
Mitmesugused tegevuskulud	-364 488	-432 858	
Tööjõukulud	-113 825	-134 834	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-97 371	-100 586	
Muud ärikulud	-7	-2 850 508	13
Ärikasum (kahjum)	1 753 905	-1 342 402	
Intressitulud	4 430	5 070	
Intressikulud	-356 229	-378 485	
Muud finantstulud ja -kulud	-9 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 393 106	-1 715 817	
Tulumaks	2 907	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 396 013	-1 715 817	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Astri-Narva 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

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

AS Astri-Narva kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 intressitulu. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (pikaajaliste nõuetena) kajastatakse antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

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.

Varud

Edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvara arendamisega seotud kaupu ja teenuseid kajastatakse varudena. Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast ja muudest soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise ja kaalutud keskmise soetusmaksumuse segameetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtja 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 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.

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtja 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 selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalse 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	4 -5 aastat
Inventar, mööbel, IT seadmed	3 - 5 aastat
Immateriaalne vara (kaubamärk, bränd)	5 - 10 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendinõue võrdub saadaolevate rendimaksude jääkväärtusega. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendi põhiosa tagasimakseteks ja finantstulaks (intressitul). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt 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 või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

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.

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. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2021 korrigeeritud ettevõtte tulumaksu kohustist ja tulumaksu kulu.

Seotud osapooled

AS Astri-Narva aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks ettevõtte omanikud, juhatuse ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	615 990	441 252	174 738	0	
Ostjatelt laekumata arved	698 604	523 866	174 738	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-82 614	-82 614	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	354	354	0	0	7
Laenunõuded	274 083	58 040	216 043	0	
Muud nõuded	31 059	31 059	0	0	
Intressinõuded	30 948	30 948	0	0	
Viitlaekumised	111	111	0	0	
Ettemaksed	9 034	9 034	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 034	9 034	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	930 520	539 739	390 781	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	500 327	304 348	195 979	0	
Ostjatelt laekumata arved	592 941	396 962	195 979	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-92 614	-92 614	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	0	0	7
Laenunõuded	274 083	55 418	218 665	0	
Muud nõuded	26 678	26 678	0	0	
Intressinõuded	26 567	26 567	0	0	
Viitlaekumised	111	111	0	0	
Ettemaksed	3 816	3 816	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 816	3 816	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	804 907	390 263	414 644	0	

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	422 238	468 414	0	890 652
Akumuleeritud kulum	-155 143	-432 311	0	-587 454
Jääkmaksumus	267 095	36 103	0	303 198
Ostud ja parendused	0	2 743	0	2 743
Muud ostud ja parendused	0	2 743	0	2 743
Amortisatsioonikulu	-72 817	-16 669	0	-89 486
31.12.2020				
Soetusmaksumus	422 238	443 507	0	865 745
Akumuleeritud kulum	-227 960	-421 330	0	-649 290
Jääkmaksumus	194 278	22 177	0	216 455
Ostud ja parendused	0	13 855	30 123	43 978
Muud ostud ja parendused	0	13 855	30 123	43 978
Amortisatsioonikulu	-72 818	-13 453	0	-86 271
31.12.2021				
Soetusmaksumus	422 238	399 024	30 123	851 385
Akumuleeritud kulum	-300 778	-376 445	0	-677 223
Jääkmaksumus	121 460	22 579	30 123	174 162

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	36 610 863
Ostud ja parendused	240 531
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 850 508
31.12.2020	34 000 886
Ostud ja parendused	178 216
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	54 161
31.12.2021	34 233 263

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 351 725	2 216 942
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	210 364	162 983

Ettevõtte kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte bilansipäeval nende õiglasest väärtusest. 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 2 821 252 eurot;
kasvumäär 1,75%;
vakantsus 4%.

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	14 457	12 793	1 664	0	EUR	2022-2023
Swedbank Liising AS	110 825	23 596	87 229	0	EUR	2024
Kapitalirendikohustised kokku	125 282	36 389	88 893	0		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
SEB Liising AS	42 797	28 340	14 457	0	EUR	2021-2023
Swedbank Liising AS	134 032	23 208	110 824	0	EUR	2024
Telia Eesti AS	327	327	0	0	EUR	2021
Kapitalirendikohustised kokku	177 156	51 875	125 281	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	124 461	194 278
Muud varad	0	276
Kokku	124 461	194 554

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							
Sündikaatlaen	17 126 363	1 350 767	15 775 596	0	EUR	14.05.2023	
Pikaajalised laenud kokku	17 126 363	1 350 767	15 775 596				
Kapitalirendikohustised kokku	125 282	36 389	88 893	0			5
Laenukohustised kokku	17 251 645	1 387 156	15 864 489	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Sündikaatlaen	18 451 698	1 325 335	17 126 363	0	EUR	14.05.2023	
Pikaajalised laenud kokku	18 451 698	1 325 335	17 126 363	0			
Kapitalirendikohustised kokku	177 156	51 875	125 281	0			5
Laenukohustised kokku	18 628 854	1 377 210	17 251 644	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitis) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31. detsember 2021.a. on 34 233 263 eurot. Seisuga 31. detsember 2020.a. oli varade maksumus 34 000 886 eurot.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	97 093	0	117 733
Käibemaks	0	17 206	0	38 378
Üksikisiku tulumaks	0	1 657	0	4 059
Erisoodustuse tulumaks	0	683	0	1 081
Sotsiaalmaks	0	3 633	0	9 628
Kohustuslik kogumispension	0	170	0	404
Töötuskindlustusmaksed	0	216	0	450
Maamaks	0	0	0	2 505
Ettemaksukonto jääk	354		3	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	354	120 658	3	174 238

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	281 959	281 959	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 861	5 861	0	0	
Maksuvõlad	120 658	120 658	0	0	7
Muud võlad	477 861	477 861	0	0	
Intressivõlad	4 639	4 639	0	0	
Dividendivõlad	400 000	400 000	0	0	
Muud viitvõlad	73 222	73 222	0	0	
Saadud ettemaksed	172 844	3 844	123 037	45 963	
Tulevaste perioodide tulud	27 033	1 775	7 101	18 157	
Muud saadud ettemaksed	145 811	2 069	115 936	27 806	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 059 183	890 183	123 037	45 963	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	157 423	157 423	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 598	3 598	0	0	
Maksuvõlad	174 238	174 238	0	0	7
Muud võlad	564 737	564 737	0	0	
Intressivõlad	3 998	3 998	0	0	
Dividendivõlad	500 000	500 000	0	0	
Muud viitvõlad	60 739	60 739	0	0	
Saadud ettemaksed	155 676	8 332	119 640	27 704	
Tulevaste perioodide tulud	28 809	1 775	7 101	19 933	
Muud saadud ettemaksed	126 867	6 557	112 539	7 771	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 055 672	908 328	119 640	27 704	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 782 275	12 658 488
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 436 848	3 164 622
Kokku tingimuslikud kohustised	17 219 123	15 823 110

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 464 493	2 316 691
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 464 493	2 316 691
Kokku müügitulu	2 464 493	2 316 691
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	2 351 725	2 216 942
Turundustegevus	105 267	94 053
Muud äritegevust abistavad tegevused	7 501	5 696
Kokku müügitulu	2 464 493	2 316 691

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	54 161	0
Tulu sihtfinantseerimisest	0	11 262
Trahvid, viivised ja hüvitised	18 902	5 303
Rendi- ja üüritulu	1 775	1 776
Muud	629	4 335
Kokku muud äritulud	75 467	22 676

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	80 950	96 560
Sotsiaalmaksud	32 875	38 274
Kokku tööjõukulud	113 825	134 834
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	6

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 850 508
Trahvid, viivised ja hüvitised	7	0
Kokku muud ärikulud	7	2 850 508

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	33 853	26 917
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 853	26 917
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 067	23 900
Kokku võlad ja ettemaksed	22 067	23 900

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	39 610	39 610
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 610	39 610
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	201 043	201 043
Kokku laenukohustised	201 043	201 043

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud 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	205 743	0	4 700	201 043	4 108
Kokku antud laenud	205 743	0	4 700	201 043	4 108
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	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	201 043	0	0	201 043	4 077
Kokku antud laenud	201 043	0	0	201 043	4 077

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 563	102 585	0	124 122
Kokku ostetud	4 563	102 585	0	124 122

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2021	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 000 000	5 000 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	5 000 000	5 000 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 200	16 707

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2022

Aktsiaselts ASTRI-NARVA (registrikood: 10227532) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	24.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ASTRI-NARVA aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ASTRI-NARVA (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 olulistest 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 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 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 märkimisväärsed kahtlused 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/

Ellen Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditorettevõtja tegevusloa number 41

Tähe 135, Tartu 50107

25.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ASTRI-NARVA (registrikood: 10227532) 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)	15 823 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 396 013
Kokku	17 219 123
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 219 123
Kokku	17 219 123

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 823 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 396 013
Kokku	17 219 123
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 219 123
Kokku	17 219 123

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2351725	95.42%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	105267	4.27%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3569801
Telefon	+372 7425122
Faks	+372 7425111
Faks	+372 3569806
E-posti aadress	astri@astri.ee
Veebilehe aadress	www.astrikeskus.ee