

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AS Astri

registrikood: 10134061

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	12
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 5 Laenunõuded	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 9 Kapitalirent	18
Lisa 10 Laenukohustised	19
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	21
Lisa 14 Müügitulu	22
Lisa 15 Muud äritulud	22
Lisa 16 Tööjõukulud	23
Lisa 17 Muud ärikulud	23
Lisa 18 Seotud osapooled	23
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Aruande allkirjad	30
Vandeaudiitori aruanne	31

Tegevusaruanne

AS Astri kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri Grupi ettevõtetele kuuluvad Balti Jaama Turg, Depoo ja Keskurg Tallinnas, Lõunakeskuse kaubanduspark Tartus, Astri ja Fama Keskused Narvas ning Pärnu Keskus Pärnus. Kokku on Astri grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas.

AS Astri peamisteks tegevusaladeks aruandeaastal oli kinnisvara arendustegevus ning erinevate kinnisvara-alaste teenuste osutamine. Tegeleti projektijuhtimis-, õigusabi- ja finantsteenuste osutamisega nii Astri grupi kui ka teistele kinnisvara alal tegutsevatele ettevõtetele. AS Astri osutas projektijuhtimis- ja arendusteenuseid enda tütarettevõtetele OÜ Lõunakeskus, OÜ Astri Internet ja OÜ Roheline Astri ning Astri ettevõtete gruppi kuuluvatele või grupiga seotud ettevõtetele AS Astri-Narva, OÜ Fama Invest, OÜ PK Arendus, OÜ Rending, OÜ Aida Arendus, OÜ Balti Jaama Turg, OÜ Astri Kinnisvara, OÜ Astri Keskarendus ja OÜ Keskurg.

Astri konsolideerimisgruppi kuuluvad ematettevõtte AS Astri ja tema poolt konsolideeritavad tütarettevõtted OÜ Lõunakeskus, OÜ Astri Internet OÜ ja Roheline Astri. AS Astri omab nii OÜ-s Lõunakeskus, OÜ-s Astri Internet kui ka OÜ-s Roheline Astri 100%-list osalust.

OÜ Lõunakeskus on AS Astri tütarettevõtetest suurim. Kui Covid-19 pandemiast tingitud mõjud kõrvale jätta, siis Tartu ja Lõuna-Eesti kaubandusturul 2021. aastal olulisi muudatusi ei toimunud. Tänu uuendusmeelsusele ja heale positsioneerimisele püsib Lõunakeskus jätkuvalt Tartu kaubanduskeskuste hulgas kindlal liidripositsioonil. Lõunakeskuse kaubanduspark on töökohaks ligi 2000 inimesele. Ettevõtte eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner keskuse üürnikele ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid- ja keskkonnamõjusid.

Inimtegevusest tingitud kliimamuutused on praeguse põlvkonna üks suuremaid probleeme, mille lahendamisel on ettevõtetele oluline roll. Astri grupi ettevõtted on võtnud kindla kursi rohelisema tuleviku suunas ning sellest ajendatuna asutati grupi rohestrateegia elluviimiseks 2020.a juunis AS Astri 100% tütarettevõtteks Roheline Astri OÜ.

Astri rohestrateegia tegevusi võib jagada kolme valdkonda:

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

Roheline Astri OÜ tegeleb Astri grupi üksuste nõustamise ja toetamisega energiasäästu alastes küsimustes. Samuti pakutakse tuge ka ülalpool nimetatud teistes valdkondades. 2022. aastal on Roheline Astri OÜ üheks suuremaks ülesandeks Astri Keskarendus OÜ-le kuuluva Keskuru kinnistu tulevase hoonestuse optimaalse energiakasutus ja -tootmise projekti väljatöötamine.

Astri Internet OÜ tegeleb Astri grupi ettevõtete põhitegevuste toetamisega läbi erinevate IT-lahenduste ja digiarenduste. Ettevõttesse on koondatud kõik grupi tehnoloogiaga seotud projektid (seadmed, ekraanid jm), Astri Internet OÜ juhib ja pakub projektidele tsentraalset tuge.

Emaettevõtte plaanib jätkuvalt keskenduda kinnisvaraprojektide arendamisele ja sellealase teenuse osutamisele teistele ärikinnisvaraga tegutsevatele ettevõtetele. Samuti tegeletakse jooksvate juhtimis- ja abiteenuste (s.h. finants-, raamatupidamis-, juriidiliste-, personali- ja projektijuhtimisteenuste) osutamisega. Aruandeaastal olulisi investeeringuid ei tehtud.

Koroonaviirusest esile kutsutud kriis mõjutas AS Astri ja tema tütarettevõtete tegevusi, kuid hindame, et Covid-19 kriisi mõju konsolideerimisgruppi tulemustele jääb siiski lühiajaliseks.

AS Astri majandustegevus on stabiilne ning ei ole aasta lõikes tsükliline.

AS Astri pangalaenu tähtaega pikendati aruandeaastal ja ettevõtte on laenu osas kuni 2025. aastani hästi struktureeritud ning refinantseerimisriskid kaetud. AS Astri ei kasutanud aruandeaastal finantsinstrumente intressiriskide maandamiseks ja ei plaani lähiaastal ka seda teha. Ettevõtte tulu- ja kulubaas on mõlemad 100% euros, st valuutarisk puudub.

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 pärssisid aruandeaastal pakkumispoolsed piirangud, st toormete kättesaadavus.

Keskmine brutokuupalk tõusis 2021. aastal 6,9%. Palgakasv taastus pärast 2020. aasta aeglustumist pandeemiaeelsele tasemele. Palgad kasvasid inflatsioonist kiiremini, mis aruandeaastast edasi vaadates sarnaselt ei jätku. Toorme- ja energiahindade kasvust alanud inflatsioon, mis Ukrainas puhkenud sõja tõttu veel võimendus, ei jää Euroopas siiski lühiajaliseks nagu 2021.a lõpus arvati vaid saadab majandust pikemal perioodil.

Kaubandus on kogu 2020-2021.a vältanud pandeemia ajal Eestis võrdlemisi hästi hakkama saanud ja jaemüük suhteliselt kiiresti kasvanud. Vaatamata saabuval kõrgele inflatsioonile võiks kaubandussektor ja Astri AS tütarettevõtte Lõunakeskus OÜ siiski 2022. aastal stabiilset kasvu näidata. Seda toetab eraisikute ajalooliselt kõrgeim säästude tase. Kasvavate hindade valguses vähenevad kõigepealt tarbijate säästud ja koheselt tarbimisharjumuste muutuseni ei jõuta.

Emaettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2021	2020
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	229,4	46,9
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	12,8	-7,4
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	58,6	50,0
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	41,4	50,0
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	1,0	1,0

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 466 593	6 968 550	
Finantsinvesteeringud	218	111	
Nõuded ja ettemaksed	4 726 581	4 457 851	2
Kokku käibevarad	11 193 392	11 426 512	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	114 268	15 312	4
Nõuded ja ettemaksed	17 674 594	21 188 845	2
Kinnisvarainvesteeringud	164 173 355	152 642 269	6
Materiaalsed põhivarad	1 073 248	900 460	7
Immateriaalsed põhivarad	208 643	202 947	8
Kokku põhivarad	183 244 108	174 949 833	
Kokku varad	194 437 500	186 376 345	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 490 992	4 306 524	10
Võlad ja ettemaksed	8 913 971	13 920 021	11
Kokku lühiajalised kohustised	13 404 963	18 226 545	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	76 033 125	77 447 370	10
Võlad ja ettemaksed	601 860	619 242	11
Kokku pikaajalised kohustised	76 634 985	78 066 612	
Kokku kohustised	90 039 948	96 293 157	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 280 000	1 280 000	
Ülekurs	270 664	270 664	
Kohustuslik reservkapital	128 638	128 638	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 506 212	94 968 915	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 212 038	-6 565 029	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	104 397 552	90 083 188	
Kokku omakapital	104 397 552	90 083 188	
Kokku kohustised ja omakapital	194 437 500	186 376 345	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	11 629 405	10 603 286	14
Muud äritulud	10 385 594	506 373	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 130 932	-983 367	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 033 446	-1 827 533	
Tööjõukulud	-1 600 812	-1 235 074	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-306 397	-343 446	7, 8
Muud ärikulud	-76 442	-12 059 515	17
Ärikasum (kahjum)	16 866 970	-5 339 276	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	512 760	-49 610	
Intressitulud	342 845	360 633	
Intressikulud	-1 270 065	-1 381 272	
Muud finantstulud ja -kulud	-20 763	-5 504	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 431 747	-6 415 029	
Tulumaks	-219 709	-150 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 212 038	-6 565 029	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	16 212 038	-6 565 029	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	16 866 970	-5 339 276	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	306 397	343 446	7, 8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-12 439	-277 763	
Muud korrigeerimised	-10 249 701	12 050 088	6
Kokku korrigeerimised	-9 955 743	12 115 771	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	657 779	-181 876	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	253 908	715 615	
Kokku rahavood äritegevusest	7 822 914	7 310 234	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-317 420	-131 146	7, 8
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	12 439	65 539	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 615 540	-4 337 607	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	5 293 215	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	63 203	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-97 721	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	360 000	0	
Antud laenud	-658 800	-872 400	
Antud laenude tagasimaksed	2 945 545	861 602	
Laekunud intressid	94 966	59 243	
Muud laekumised investeerimistegevusest	14	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 213 314	938 446	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 074 000	574 100	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 156 172	-2 152 591	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-176 028	-240 112	
Makstud intressid	-1 256 855	-1 370 638	
Makstud dividendid	-3 000 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-576 105	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-20 397	-5 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 111 557	-3 194 741	
Kokku rahavood	-501 957	5 053 939	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 968 550	1 914 611	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-501 957	5 053 939	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 466 593	6 968 550	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	1 280 000	270 664	128 638	95 568 915	97 248 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-6 565 029	-6 565 029
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-600 000	-600 000
31.12.2020	1 280 000	270 664	128 638	88 403 886	90 083 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	16 212 038	16 212 038
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 400 000	-1 400 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-497 674	-497 674
31.12.2021	1 280 000	270 664	128 638	102 718 250	104 397 552

Muud muutused omakapitalis summas 497 674 eurot on tekkinud tütarettevõtja omandamisel.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ASTRI 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

AS ASTRI kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi deposiite pankades. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse investeeringuid õiglases väärtuses juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtipaberite puhul baseerub õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud". Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja osadesse (v.a. osalust sidusettevõtjates, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil), mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused). Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtipabereid, pikaajalistena aktsiaid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtja on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte (emettevõtja). Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emettevõtja omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtjate kaudu rohkem kui 50 % tütar- ja sidusettevõtja hääleõigusest.

2021.a. raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud AS Astri (emettevõtja) ning tema tütar- ja sidusettevõtjate OÜ Lõunakeskus, OÜ Astri Internet ja OÜ Roheline Astri finantsnäitajad. Konsolideeritud on ka OÜ Lõunakeskus tütar- ja sidusettevõtjate OÜ Lõuna Jää ja OÜ Astri Investeeringud finantsnäitajad.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning

võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (pikaajaliste nõuetena) kajastatakse nõuded, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid emaettevõtja vastu.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlus kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hinnang ei sisalda bilansis materiaalse põhivara objektidena kajastatud varade (seadmed, sisustus, mööbel jne) maksumust.

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise hetkest rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral ja olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ja vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edasi kajastatakse vara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Määratud kasuliku elueaga vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	3 - 15 aastat
Inventar, mööbel, IT seadmed	2 - 5 aastat
Immateriaalne vara (müügikeskkonna tarkvara)	10 aastat
Rajatised (päikeseelektrijaamad)	25 aastat

Rendid

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

Kontsern kui rentnik

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

Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised kajastatakse maksmisele kuuluvas summas, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu lähtuvalt lepingutes sätestatud tingimustele.

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

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid. Ettevõtte tuluna ei kajastata agendi- ja komisjonilepingute alusel kogutud brutosummasid, vaid ainult selliste lepingute alusel teenitavate vahendustasude.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades lepingus fikseeritud intressimäära.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 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 01.01.2019.a. kohaldub tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. 2021. aastal rakendus madalam maksumäär ühele kolmandikule aastatel 2019. ja 2020. aastal jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu. 2022. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule kolme eelneva aasta (2019 - 2021) jaotatud kasumist, millelt on äriühing maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 korrigeeritud tulumaksu kohustist ja tulumaksu kulu.

Seotud osapooled

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

- tütarettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- emaettevõtjat kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond.

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	4 401 146	1 756 222	2 644 924	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 599 854	1 954 930	2 644 924	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-198 708	-198 708	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 257	3 257	0	0	12
Laenunõuded	16 074 666	1 044 996	15 029 670	0	5
Muud nõuded	1 906 594	1 906 594	0	0	
Intressinõuded	1 882 144	1 882 144	0	0	
Dividendinõuded	24 000	24 000	0	0	
Viitlaekumised	450	450	0	0	
Ettemaksed	15 512	15 512			
Tulevaste perioodide kulud	13 168	13 168			
Muud makstud ettemaksed	2 344	2 344			
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 401 175	4 726 581	17 674 594	0	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 615 894	1 663 354	3 952 540	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 760 900	1 808 360	3 952 540	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-145 006	-145 006	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 040	1 040	0	0	12
Laenunõuded	18 361 411	1 125 106	17 236 305	0	5
Muud nõuded	1 646 315	1 646 315	0	0	
Intressinõuded	1 634 265	1 634 265	0	0	
Dividendinõuded	12 000	12 000	0	0	
Viitlaekumised	50	50	0	0	
Ettemaksed	22 036	22 036	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	20 519	20 519	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 517	1 517	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 646 696	4 457 851	21 188 845	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
10667873	Lõunakeskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12555312	Astri Internet OÜ	Eesti	Veebiportaali tegevus	100	100
14982610	Roheline Astri OÜ	Eesti	Muu elektrienergia tootmine (sh biomassist)	100	100
11075389	Lõuna Jää OÜ	Eesti	Spordirajatiste käitus	0	100
16339522	Astri Investeeringud OÜ	Eesti	Investeerimine väärtipaberitesse	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	31.12.2021
Lõunakeskus OÜ	2 364 731	0	2 364 731
Astri Internet OÜ	3 000	0	3 000
Roheline Astri OÜ	2 500	0	2 500
Lõuna Jää OÜ	0	20 452	20 452
Astri Investeeringud OÜ	0	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 370 231	22 952	2 393 183

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Lõuna Jää OÜ	100	17.03.2021	20 452
Astri Investeeringud OÜ	100	12.10.2021	2 500

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2019	15 312	0	15 312
31.12.2020	15 312	0	15 312
Kajastatud õiglasest väärtuses	15 312	0	15 312
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2020	15 312	0	15 312
Soetamine	80 068	19 188	99 256
Müük müügihinnas või lunastamine	-360 000	0	-360 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	359 700	0	359 700
31.12.2021	95 080	19 188	114 268
Kajastatud õiglasest väärtuses	95 080	19 188	114 268

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Mitmed ettevõtjad	16 074 666	1 044 996	15 029 670	0	2,0-3,0%	EUR	2022-2025
Laenunõuded	16 074 666	1 044 996	15 029 670	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Mitmed ettevõtjad	18 361 411	1 125 106	17 236 305	0	2,0-3,0%	EUR	2021-2025
Laenunõuded	18 361 411	1 125 106	17 236 305	0			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	162 566 331
Ostud ja parendused	8 273 843
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-12 050 088
Müügid	-6 155 904
Ümberliigitamised	8 087
31.12.2020	152 642 269
Ostud ja parendused	4 615 540
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 249 701
Muud muutused	-3 334 155
31.12.2021	164 173 355

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 122 293	9 417 612
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 027 362	841 464
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	6 391 167

Kontserni ettevõtted kajastavad kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal aruandepäeval nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod ja rahavoogu mitte teenivate objektide puhul võrdlusmeetod.

Aruandeaastal on kogu kinnisvara hindamine teostatud ettevõttesiseselt. Võrdlusperioodil on kinnisvara hindamine teostatud etteväliste professionaalsete hindajate poolt ja väiksemas osas ettevõttesiseselt.

Hindamisel on kasutatud järgmiseid peamisi eelduseid: üüritulu aastas 11 290 583 eurot, kasvumäär 2%, vakantsus 1,5%-2%.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2019								
Soetusmaksumus	0	1 440 830	16 141	497 391	1 954 362	955 911	27 204	2 937 477
Akumuleeritud kulum	0	-963 967	-7 365	-82 597	-1 053 929	-850 455	0	-1 904 384
Jääkmaksumus	0	476 863	8 776	414 794	900 433	105 456	27 204	1 033 093
Ostud ja parendused	0	104 518	1 185	0	105 703	9 095	117 571	232 369
Muud ostud ja parendused		104 518	1 185	0	105 703	9 095	117 571	232 369
Amortisatsioonikulu	0	-178 098	-3 900	-73 811	-255 809	-58 950	0	-314 759
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-23 039	0	0	-23 039	0	0	-23 039
Ümberliigitamised	0	0	0	0	0	0	-27 204	-27 204
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	0	-8 087	-8 087
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	0	0	-19 117	-19 117
31.12.2020								
Soetusmaksumus	0	1 246 097	17 326	497 391	1 760 814	875 919	117 571	2 754 304
Akumuleeritud kulum	0	-865 853	-11 265	-156 408	-1 033 526	-820 318	0	-1 853 844
Jääkmaksumus	0	380 244	6 061	340 983	727 288	55 601	117 571	900 460
Ostud ja parendused	0	167 462	7 919	0	175 381	13 245	261 542	450 168
Amortisatsioonikulu	-3 029	-152 557	-4 435	-72 765	-229 757	-44 594	0	-277 380
Ümberliigitamised	151 475	0	0	0	0	0	-151 475	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	151 475	0	0	0	0	0	-151 475	0
31.12.2021								
Soetusmaksumus	151 475	1 381 143	25 245	497 391	1 903 779	872 152	227 638	3 155 044
Akumuleeritud kulum	-3 029	-985 994	-15 700	-229 173	-1 230 867	-847 900	0	-2 081 796
Jääkmaksumus	148 446	395 149	9 545	268 218	672 912	24 252	227 638	1 073 248

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	12 439	93 888
Transpordivahendid	12 439	93 888
Kokku	12 439	93 888

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	286 871	286 871
Akumuleeritud kulum	-58 532	-58 532
Jääkmaksumus	228 339	228 339
Ostud ja parendused	3 295	3 295
Amortisatsioonikulu	-28 687	-28 687
31.12.2020		
Soetusmaksumus	290 166	290 166
Akumuleeritud kulum	-87 219	-87 219
Jääkmaksumus	202 947	202 947
Ostud ja parendused	34 713	34 713
Amortisatsioonikulu	-29 017	-29 017
31.12.2021		
Soetusmaksumus	324 879	324 879
Akumuleeritud kulum	-116 236	-116 236
Jääkmaksumus	208 643	208 643

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS SEB Liising	285 331	96 961	188 370	0	EUR	2022-2026
AS Swedbank Liising	206 660	72 216	134 444	0	EUR	2022-2026
Kapitalirendikohustised kokku	491 991	169 177	322 814	0		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS SEB Liising	332 953	102 144	230 809	0	EUR	2021-2025
AS Swedbank Liising	167 355	56 642	110 713	0	EUR	2021-2024
AS Telia Eesti	250	250	0	0	EUR	2021
Kapitalirendikohustised kokku	500 558	159 036	341 522	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	353 456	465 889
Muud materiaalsed põhivarad	0	2 445
Kokku	353 456	468 334

Lisa 10 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	76 710 817	4 172 784	72 538 033	0	EUR	14.05.2023	
AS LHV Pank	2 685 963	142 191	2 543 772	0	EUR	20.06.2025	
Tuletisinstrumendid (SWAP)	125 737	6 840	118 897	0	EUR	25.04.2023	
Pikaajalised laenud kokku	79 522 517	4 321 815	75 200 702	0			
Kapitalirendikohustised kokku	491 991	169 177	322 814	0			9
Muud laenukohustised							
Mitmed ettevõtjad	509 609	0	509 609	0	EUR	2023-2024	
Muud laenukohustised kokku	509 609	0	509 609	0			
Laenukohustised kokku	80 524 117	4 490 992	76 033 125	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	78 038 311	4 009 488	74 028 823	0	EUR	14.05.2023	
AS LHV Pank	2 440 641	124 396	2 316 245	0	EUR	20.06.2022	
Tuletisinstrumendid (SWAP)	264 775	13 604	251 171	0	EUR	25.04.2023	
Pikaajalised laenud kokku	80 743 727	4 147 488	76 596 239	0			
Kapitalirendikohustised kokku	500 558	159 036	341 522	0			9
Muud laenukohustised							
Mitmed ettevõtjad	509 609	0	509 609	0	EUR	2022-2023	
Muud laenukohustised kokku	509 609		509 609				
Laenukohustised kokku	81 753 894	4 306 524	77 447 370	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus hinnatuna õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2021.a. 156 090 591 eurot. Seisuga 31.12.2020.a. oli panditud varade väärtus 141 796 572 eurot.

Lisa 11 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	1 011 080	1 011 080	0	0	
Võlad töövõtjatele	274 351	274 351	0	0	
Maksuvõlad	469 997	469 997	0	0	12
Muud võlad	2 767 539	2 611 382	104 105	52 052	
Intressivõlad	85 273	85 273	0	0	
Dividendivõlad	1 500 000	1 500 000	0	0	
Muud viitvõlad	1 182 266	1 026 109	104 105	52 052	
Saadud ettemaksed	4 992 864	4 547 161	366 977	78 726	
Tulevaste perioodide tulud	4 585 827	4 537 435	30 166	18 226	
Muud saadud ettemaksed	407 037	9 726	336 811	60 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 515 831	8 913 971	471 082	130 778	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	713 434	713 434	0	0	
Võlad töövõtjatele	214 611	214 611	0	0	
Maksuvõlad	1 040 807	1 040 807	0	0	12
Muud võlad	4 255 163	4 072 979	104 105	78 079	
Intressivõlad	72 063	72 063	0	0	
Dividendivõlad	3 100 000	3 100 000	0	0	
Muud viitvõlad	1 083 100	900 916	104 105	78 079	
Saadud ettemaksed	8 315 248	7 878 190	355 780	81 278	
Tulevaste perioodide tulud	7 927 523	7 871 590	30 166	25 767	
Muud saadud ettemaksed	387 725	6 600	325 614	55 511	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 539 263	13 920 021	459 885	159 357	

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	244 186	0	600 581
Käibemaks	0	85 774	0	160 128
Üksikisiku tulumaks	0	44 914	0	58 207
Erisoodustuse tulumaks	0	3 353	0	3 605
Sotsiaalmaks	0	81 824	0	108 639
Kohustuslik kogumispension	0	4 343	0	5 900
Töötuskindlustusmaksed	0	5 603	0	6 658
Maamaks	0	0	0	96 863
Intress	98	0	98	226
Ettemaksukonto jääk	3 159		942	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 257	469 997	1 040	1 040 807

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	82 174 600	70 723 110
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	20 543 650	17 680 777
Kokku tingimuslikud kohustised	102 718 250	88 403 887

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

Kontsernil on seisuga 31. detsember 2021.a. järgmised garantiilepingud:

1. Garantii vastutuse summas 55 000 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2022. aastal.
2. Garantii summas 500 000 eurot ettevõtte laenule kuni laenusaaja kohustiste täieliku täitmise hetkeni. Laenu tagastamise tähtaeg 2022.a.
3. Garantii summas 5 000 000 eurot ettevõtte laenule, mille tagastamise lõpptähtaeg saabub 2023. aastal.
4. Garantii summas 1 715 000 eurot ettevõtte laenule, mille tagastamise tähtaeg saabub 2024. aastal.

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

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 629 405	10 603 286
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 629 405	10 603 286
Kokku müügitulu	11 629 405	10 603 286
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üürileandmine ja käitus	10 122 293	9 417 612
Turundusteenused	410 828	361 491
Ärinõustamine, juhtimisnõustamine	226 791	195 210
Andmetöötlus jms tegevused	150 554	103 610
Veebiportaali tegevus (Astri platvormi kasutamise teenus) seadmete ja masinate rentimine	317 307	358 650
Muud äritegevust abistavad tegevused	101 071	166 713
Spordirajatiste (jääväljakud) käitus	281 529	0
Sporditarvete rent	10 031	0
Elektrienergia	9 001	0
Kokku müügitulu	11 629 405	10 603 286

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	235 263
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	12 439	42 500
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	10 249 701	0
Tulu sihtfinantseerimisest	28 025	72 313
Trahvid, viivised ja hüvitised	65 425	149 453
Taastuvenergia toetus	10 681	0
Muud	19 323	6 844
Kokku muud äritulud	10 385 594	506 373

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	1 187 998	913 206
Sotsiaalmaksud	412 814	321 868
Kokku tööjõukulud	1 600 812	1 235 074
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	45	35
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	45	35
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	12 050 088
Trahvid, viivised ja hüvitised	75 949	8 864
Muud	493	563
Kokku muud ärikulud	76 442	12 059 515

Lisa 18 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	1 912 175	2 158 257
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 912 175	2 158 257
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 088	37 370
Kokku võlad ja ettemaksed	52 088	37 370

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	14 080 264	17 568 875
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 080 264	17 568 875
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	509 609	509 609
Kokku laenukohustised	509 609	509 609

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	13 128 324	675 000	121 631	13 681 693	282 210
Kokku antud laenud	13 128 324	675 000	121 631	13 681 693	282 210

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	13 681 693	426 100	2 661 503	11 446 290	268 904
Kokku antud laenud	13 681 693	426 100	2 661 503	11 446 290	268 904

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	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	440 209	74 100	4 700	509 609	10 037
Kokku laenukohustised	440 209	74 100	4 700	509 609	10 037

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	509 609	0	0	509 609	10 235
Kokku laenukohustised	509 609	0	0	509 609	10 235

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 001	471 824	0	557 235
Kokku müüdnud	9 001	471 824	0	557 235

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	0	96 000	0	103 214
Kokku ostetud	0	96 000	0	103 214

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 270 000	7 270 000	2022-2024
Kokku saadud garantiid/tagatised	7 270 000	7 270 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	170 900	103 459

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	126 274	161 553
Finantsinvesteeringud	218	111
Nõuded ja ettemaksed	2 206 395	4 149 248
Kokku käibevarad	2 332 887	4 310 912
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 370 231	2 370 231
Nõuded ja ettemaksed	7 659 804	7 598 652
Kinnisvarainvesteeringud	1 194 710	607 546
Materiaalsed põhivarad	120 600	171 003
Kokku põhivarad	11 345 345	10 747 432
Kokku varad	13 678 232	15 058 344
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	187 193	177 782
Võlad ja ettemaksed	2 202 689	4 252 697
Kokku lühiajalised kohustised	2 389 882	4 430 479
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 116 119	2 923 326
Võlad ja ettemaksed	156 157	182 184
Kokku pikaajalised kohustised	3 272 276	3 105 510
Kokku kohustised	5 662 158	7 535 989
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	1 280 000	1 280 000
Ülekurss	270 664	270 664
Kohustuslik reservkapital	128 638	128 638
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 443 053	5 529 839
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 893 719	313 214
Kokku omakapital	8 016 074	7 522 355
Kokku kohustised ja omakapital	13 678 232	15 058 344

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	825 333	668 239
Muud äritulud	286 343	268 983
Mitmesugused tegevuskulud	-334 513	-363 522
Tööjõukulud	-614 160	-550 909
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-57 503	-65 439
Muud ärikulud	-15	-6 814
Kokku ärikasum (-kahjum)	105 485	-49 462
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 400 000	600 000
Intressitulud	110 410	88 795
Intressikulud	-114 100	-174 115
Muud finantstulud ja -kulud	-8 076	-2 004
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 493 719	463 214
Tulumaks	400 000	-150 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 893 719	313 214

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	105 485	-49 462
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	57 503	65 439
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-235 263
Muud korrigeerimised	-286 343	6 755
Kokku korrigeerimised	-228 840	-163 069
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	677 491	304 561
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-86 159	140 675
Kokku rahavood äritegevusest	467 977	232 705
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-7 101	-7 177
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-300 821	-42 906
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	29 167
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Antud laenud	-445 000	-600 000
Antud laenude tagasimaksed	116 242	197 500
Laekunud intressid	43 379	11 312
Laekunud dividendid	3 000 000	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	14	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 406 713	-414 604
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	374 000	574 100
Saadud laenude tagasimaksed	-128 678	-173 048
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-43 118	-62 899
Makstud intressid	-103 976	-163 672
Makstud dividendid	-3 000 000	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-8 197	-2 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 909 969	172 481
Kokku rahavood	-35 279	-9 418
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	161 553	170 971
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-35 279	-9 418
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	126 274	161 553

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	1 280 000	270 664	128 638	6 129 839	7 809 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	313 214	313 214
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-600 000	-600 000
31.12.2020	1 280 000	270 664	128 638	5 843 053	7 522 355
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	82 324 320	82 324 320
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	1 280 000	270 664	128 638	88 167 373	89 846 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 893 719	1 893 719
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 400 000	-1 400 000
31.12.2021	1 280 000	270 664	128 638	6 336 772	8 016 074
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	97 006 165	97 006 165
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	1 280 000	270 664	128 638	103 342 937	105 022 239

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2022

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	30.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Astri aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Astri ja tema tütarettevõtjate (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 olulistes 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus 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 nimetada muud aastaaruande osad, kui neid on, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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

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

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

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

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 auditarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Ellen Tohvri
Vandeaudiitori number 293
Maire Rooma
Vandeaudiitori number 348
OÜ E-Audit
Audiitorettevõtja tegevusloa number 41
Tähe 135, Tartu 50107
31.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Astri (registrikood: 10134061) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	31.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 506 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 212 038
Kokku	102 718 250
Jaotamine	
Dividendideks	2 500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	100 218 250
Kokku	102 718 250

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 506 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 212 038
Kokku	102 718 250
Jaotamine	
Dividendideks	2 500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	100 218 250
Kokku	102 718 250

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	484506	58.70%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	337176	40.85%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3168	0.38%	Ei

Sidevahendid

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