

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Astro Vara OÜ

registrikood: 14119503

tänavatänu nimi, Laki tn 30
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12915

telefon: +372 6285000

e-posti aadress: info@astro.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Muud ärikulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Astro Vara OÜ tegevusvaldkonnaks on kinnisvaraobjektide rentimine, haldamine ja arendamine.

Olulisemad sündmused

2022 majandusaastal tegeles Astro Vara OÜ olemasolevate kinnisvaraobjektide rentimisega ja haldamisega. Samuti jätkati olemasolevate hoonete ja kinnistute remontimisega ja parendamisega.

2022.aastal oli majanduskeskkond Eestis väljakutseid pakkuv. Eelkõige mõjutasid majanduskeskkonda Ukraina sõda, energiahindade kiire kasv ning kõrge inflatsioonitase.

Tulud, kulud ja kasum

2022 aastal moodustas OÜ Astro Vara müügitulu 2 527 439 eurot (2021 : 2 234 715 eurot). OÜ Astro Vara ärikasum oli 1 676 682 (2021 : 609 538) eurot ning puhaskasum oli 1 428 018 (2021 : 579 377) eurot.

Aruandeaasta intressikulud olid 229 769 (2021 : 165 638) eurot. Ettevõtte on sõlmitud leping intressimaksete vahetamiseks regulaarsusega kindlaks määratud perioodil, muutes muutuva intressimäära (6 kuu euribor) fikseeritud intressimääraks.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarasse kokku 2 440 067 (2021 : 1 752 270) eurot ja põhivarasse kokku 312 252 (2021 : 2 321) eurot.

Peamised suhtarvud

	2021	2021
Müügitulu	2 527 439	2 234 715
Müügitulu muutus	13%	10%
Ärikasum	1 676 682	609 538
Ärikasumi määr	66%	27%
Puhaskasum	1 428 018	579 378
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,25	1,82
ROA	6,57%	2,98%
ROE	12,03%	5,50%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid :

Ärikasumimäär (%) = ärikasum/ müügitulu * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

ROA (%) = puhaskasum / varade maht * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapitali maht * 100

Personal

2022. aastal oli ettevõtte keskmine töötajate arv 5 (2021: 5) töötajat . Tööjõukulud moodustasid koos sotsiaalmaksuga 190 869 (2021 : 179 190) eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	782 051	1 394 403	
Nõuded ja ettemaksed	206 409	235 551	
Nõuded ostjate vastu	137 469	121 268	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	83 647	
Laenunõuded	38 600	16 451	
Muud nõuded	18 157	3 676	
Ettemaksed	12 183	10 509	
Kokku käibevarad	988 460	1 629 954	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	20 410 000	17 714 044	2
Materiaalsed põhivarad	342 017	112 301	3
Immateriaalsed põhivarad	1 537	2 405	4
Kokku põhivarad	20 753 554	17 828 750	
Kokku varad	21 742 014	19 458 704	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	536 931	500 586	5
Võlad ja ettemaksed	255 070	394 837	
Võlad tarnijatele	85 443	281 645	
Võlad töövõtjatele	25 003	24 885	
Maksuvõlad	43 239	9 508	
Muud võlad	18 341	10 217	
Muud saadud ettemaksed	83 044	68 582	
Kokku lühiajalised kohustised	792 001	895 423	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 908 646	7 848 851	5
Võlad ja ettemaksed	172 132	173 213	
Muud saadud ettemaksed	172 132	173 213	
Kokku pikaajalised kohustised	9 080 778	8 022 064	
Kokku kohustised	9 872 779	8 917 487	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	88 754	88 754	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 352 463	9 873 085	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 428 018	579 378	6
Kokku omakapital	11 869 235	10 541 217	
Kokku kohustised ja omakapital	21 742 014	19 458 704	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 527 439	2 234 715	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-896 776	-723 356	
Brutokasum (-kahjum)	1 630 663	1 511 359	
Turustuskulud	-17 971	-13 777	
Üldhalduskulud	-178 883	-178 770	
Muud äritulud	255 889	33 974	7
Muud ärikulud	-13 016	-743 247	9
Ärikasum (kahjum)	1 676 682	609 539	
Intressitulud	3 198	322	
Intressikulud	-229 769	-165 638	
Muud finantstulud ja -kulud	0	160 155	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 450 111	604 378	
Tulumaks	-22 093	-25 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 428 018	579 378	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Astro Vara OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, 1 euro täpsusega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke ja tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale eurode (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, 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 nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti

soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja IT seadmed	2-3 aastat
Muu inventar	5 aastat
Mööbel	5-10 aastat
Büroo ehitus	10 aastat
Muud ehitised	5 aastat
Arvutiprogrammid	4 aastat

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Immateriaalse põhivara objekti kasulik eluiga on määramata pikkusega juhul, kui ennustatava tuleviku jooksul ei ole ette näha antud varaobjekti poolt raha genereerimise lõppemist. Määramata pikkusega elueaga immateriaalseid varasid ei amortiseerita.

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirväärtustest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimis mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Väljamakstud dividendide osas on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võib kaasneda dividendide väljamaksmisega, on toodud aastaaaruande lisades.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendi väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividendid füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	16 700 000
Ostud ja parendused	1 752 270
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-738 226
31.12.2021	17 714 044
Ostud ja parendused	2 559 111
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	255 889
Ümberliigitamised	-119 044
31.12.2022	20 410 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 866 257	1 699 703
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-170 257	-200 733
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	8 691

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2022 on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Ühe kinnistu hindamisel on kasutatud võrreldava hinna meetodit.

Seisuga 31.12.2022 on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud ettevõtte tulevastest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast vahemikus 8,5-10,5 % ning kapitalisatsioonimääradest 7,5-9,0 %.

Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringutel on kasutatud õiglast väärtust.

Vt ka lisa 7 ja 9.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	98 414	18 832	103 257	0	220 503
Akumuleeritud kulum	-30 017	-16 647	-44 541	0	-91 205
Jääkmaksumus	68 397	2 185	58 716	0	129 298
Ostud ja parendused	0	2 321	0	0	2 321
Amortisatsioonikulu	-6 566	-1 744	-11 008	0	-19 318
31.12.2021					
Soetusmaksumus	98 414	17 777	103 257	0	219 448
Akumuleeritud kulum	-36 583	-15 015	-55 549	0	-107 147
Jääkmaksumus	61 831	2 762	47 708	0	112 301
Ostud ja parendused	302 591	4 836	0	4 825	312 252
Amortisatsioonikulu	-16 126	-2 434	-10 221	0	-28 781
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-53 755	0	0	0	-53 755
31.12.2022					
Soetusmaksumus	305 191	21 116	103 257	4 825	434 389
Akumuleeritud kulum	-10 650	-15 952	-65 770	0	-92 372
Jääkmaksumus	294 541	5 164	37 487	4 825	342 017

Lisa 4 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	4 790	4 790
Akumuleeritud kulum	-1 518	-1 518
Jääkmaksumus	3 272	3 272
Amortisatsioonikulu	-867	-867
31.12.2021		
Soetusmaksumus	4 790	4 790
Akumuleeritud kulum	-2 385	-2 385
Jääkmaksumus	2 405	2 405
Amortisatsioonikulu	-868	-868
31.12.2022		
Soetusmaksumus	4 790	4 790
Akumuleeritud kulum	-3 253	-3 253
Jääkmaksumus	1 537	1 537

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	9 445 577	536 931	8 908 646	0	2,1%+6 kuu eurobor	euro	18.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	9 445 577	536 931	8 908 646	0			
Laenukohustised kokku	9 445 577	536 931	8 908 646	0			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 349 437	500 586	7 848 851	0	2,1%+6 kuu eurobor	euro	06.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	8 349 437	500 586	7 848 851	0			
Laenukohustised kokku	8 349 437	500 586	7 848 851	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	20 410 000	17 714 044
Kokku	20 410 000	17 714 044

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 424 385	8 361 970
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 356 096	2 090 493
Kokku tingimuslikud kohustised	11 780 481	10 452 463

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	25 794
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	255 889	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	8 180
Kokku muud äritulud	255 889	33 974

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-142 967	-134 323
Sotsiaalmaksud	-47 902	-44 867
Kokku tööjõukulud	-190 869	-179 190
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-738 226
Annetused	-13 000	-5 000
Muud	-16	-21
Kokku muud ärikulud	-13 016	-743 247

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase ematetvõtja nimetus	Kentarius OÜ
--	--------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90	0
Kokku võlad ja ettemaksed	90	0

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 875	350
Kokku müüdnud	25 875	350

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	9 600	9 600
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 651 180	1 060 006
Kokku ostetud	2 660 780	1 069 606

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	74 341	73 160

Töötasud juhtkonnale on arvestatud brutosummas, ilma sotsiaalmaksuta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2023

Astro Vara OÜ (registrikood: 14119503) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANE HAAMER	Juhatuse liige	07.03.2023
HANNO HAAMER	Juhatuse liige	07.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astro Vara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Astro Vara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Auditoriteenuse OÜ

Auditoriteenuse tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

07.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Astro Vara OÜ (registrikood: 14119503) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	07.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 352 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 428 018
Kokku	11 780 481
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 680 481
Kokku	11 780 481

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2527439	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6285000
E-posti aadress	info@astro.ee