

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Astri Keskarendus OÜ

registrikood: 14993447

tänavanimi, maja number: Lääneringtee 39

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Muud äritulud	16
Lisa 11 Tööjõukulud	16
Lisa 12 Seotud osapooled	17
Lisa 13 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

Astri Keskarendus OÜ on Astri ettevõtete gruppi kuuluv Eesti kapitalil põhinev ettevõte. Grupi tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad Lõunakeskus Tartus, Astri ja Fama keskused Narvas, Pärnu Keskus Pärnus 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 20,5 miljonit inimest.

Astri Keskarendus OÜ asutati 2020. aasta juunis. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on Keskuru kinnistu Keldrimäe 9/Lastekodu 12 ja naaberkiinnistu Lastekodu 14, Tallinn arendamine. Ettevõtte osanikeks on 1991. aastast tegutseva kinnisvaraettevõtte AS Astri aktsionärid.

Astri Keskarendus OÜ omandas Keskuru kinnistu 2020.a septembris. Sellest ajast on turu paremaks toimimiseks investeeritud märkimisväärne summa. 2021.a alguses lõpetati turu peamise väliala ümberehitus ja parkimise reorganiseerimine, sügisel investeeriti turuhoone küttesüsteemi, taasliituti kaugküttevõrguga ja selle tulemusel paranesid turuhoones nii kaupmeeste kui klientide tingimused. Aruandeaastal jätkati turu korrastamist. Keskurgu opereerib Astri Keskarendus OÜ 100% tütarettevõtte Keskurg OÜ.

Aruandeaasta alguses ostis Astri Keskarendus OÜ naaberkiinnistu Lastekodu 14, Tallinn. Lastekodu 14 toetab uue Keskuru kvartali visiooni ja on enda paiknemiselt loogiline täiendus projektile. Keskurg OÜ on sõlminud üürilepingu, mille alusel jätkab Lastekodu 14 kinnistul tegevust Grossi pood (AS OG Elektra).

Astri Keskarendus OÜ jätkas Keldrimäe 9/Lastekodu 12 detailplaneeringu muudatusega seotud tegevustega. Ettevõtte pikemaajaliseks eesmärgiks on anda turualale uus ja kaasaegne ilme. Plaanime Keskuru kinnistul luua ligiõmbava elukeskkonna, kus turu- ja muu kaubandus, meelelahutus, teenindus, kodud ja ärid võimendavad teineteist. Eesmärgiks on kavandada kesklinna hästi sobituv põnev keskkond, mis arvestab kõikide tänapäevaste linnaruumi nõuetega. Detailplaneeringu protsessis on ettevõtte koostööpartner AS K-Projekt. Mahulise eskiisi ja vajalikud arhitektuursed lahendused on koostanud OÜ KOKO Arhitektid.

Paralleelselt tegevustega, mis on seotud detailplaneeringu muudatusega, alustas Astri Keskarendus OÜ aruandeaasta alguses Keskuru kvartali projekteerimistöödega. Ettevõtte partneriks projekteerimisel on OÜ KOKO Arhitektid. Aasta esimeses pooles valmis eskiisprojekt ning sügisel alustati eelprojekti koostamisega.

Astri Keskarendus OÜ teeb kõik vajaliku, et ettevõtte tegevusega kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini. Ettevõtte tarbis aruandeaastal ja jätkab ka edaspidi sertifitseeritud rohelise elektrienergia tarbimist.

Inimtegevustest tingitud kliimamuutused on meie põlvkonna suurimaid probleeme, mille lahendamiseks on ettevõtetel oluline roll. Astri Grupp on 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 Keskarendus OÜ pangalaen lõppeb 2025. aastal, ettevõtte on laenude osas hästi struktureeritud ja refinantseerimisriskid kaetud. Finantsinstrumente riskide maandamiseks aruandeaastal ei kasutatud ja ei plaanita seda ka lähiaastal teha. Ettevõtte tulu- ja kulubaas on mõlemad euros, st valuutarisk puudub.

Statistikaameti esialgsetel andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) aruandeaastal 1,3%. 2022.a IV kvartalit eraldi vaadates süvenes langus veelgi ning võrreldes 2021. sama perioodiga langes SKP 4,1%. See annab alust arvata, et 2023.a I poolaastal majanduslangus jätkub ning kogu aasta SKP võib tulla negatiivse märgiga.

Jaekaubandusettevõtete müügitulu suurenes aruandeaastal kokku 2% võrra. Aasta lõppes siiski nukramates toonides - detsembri kuu sama näitaja oli -7%. Ka 2023.a jaanuaris jätkus müügitulu langus püsivhindades samal tasemel -7%. Kõrge inflatsioon, kasvanud energiahinnad ja baasintressimäärad avaldavad otsest mõju lõpptarbijale ostukäitumisele. Seda ei leevenda ka 2022. aasta keskmise brutokuupalga tõus ligi 9%.

2022.a veebruaris puhkenud sõda Ukrainas ei mõjutanud Astri Keskarendus OÜ tegevusi aruandeaastal.

Astri Keskarendus OÜ konsolideerimisgruppi kuulub emaettevõtte Astri Keskarendus OÜ ja tema poolt konsolideeritav tütarettevõtte Keskurg OÜ, milles omatakse 100%-list osalust.

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

Emaettevõtte Astri Keskarendus OÜ tegevust iseloomustavad finantsuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2022	2021
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	13,7	75,8
Ärentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	63,0	115,4
Omakapitali määär (%)	Omakapital / koguaktivad	5,0	6,1
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvaramud	95,0	93,4
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,1	0,0

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	176 955	158 230	
Nõuded ja ettemaksed	130 911	54 025	3
Kokku käibevarad	307 866	212 255	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 480 339	6 878 075	4
Materiaalsed põhivarad	6 385	10 047	5
Kokku põhivarad	9 486 724	6 888 122	
Kokku varad	9 794 590	7 100 377	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 093 986	117 483	6
Võlad ja ettemaksed	228 146	163 659	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 322 132	281 142	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 313 913	3 754 781	6
Võlad ja ettemaksed	2 731 591	2 724 281	7
Kokku pikaajalised kohustised	8 045 504	6 479 062	
Kokku kohustised	9 367 636	6 760 204	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	337 173	18 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 781	318 882	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	426 954	340 173	
Kokku omakapital	426 954	340 173	
Kokku kohustised ja omakapital	9 794 590	7 100 377	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 039 670	938 302	9
Muud äritulud	4 780	165 570	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-311 851	-327 950	
Mitmesugused tegevuskulud	-164 167	-138 721	
Tööjõukulud	-210 964	-162 392	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-53 726	-3 643	4, 5
Muud ärikulud	-19	-357	
Ärikasum (kahjum)	303 723	470 809	
Intressitulud	24	13	
Intressikulud	-216 866	-151 940	
Muud finantstulud ja -kulud	-100	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	86 781	318 882	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 781	318 882	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	86 781	318 882	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	303 723	470 809	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	53 726	3 643	4, 5
Muud korrigeerimised	0	-158 693	4
Kokku korrigeerimised	53 726	-155 050	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-76 886	-14 326	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 431	12 759	
Makstud intressid	-150 500	-134 611	
Muud rahavood äritegevusest	-100	0	
Kokku rahavood äritegevusest	135 394	179 581	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-879	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 652 328	-143 653	4
Laekunud intressid	24	13	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 652 304	-144 519	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 287 000	190 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 751 365	-163 782	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 535 635	26 218	
Kokku rahavood	18 725	61 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	158 230	96 950	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 725	61 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	176 955	158 230	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3 000	18 291	21 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	318 882	318 882
31.12.2021	3 000	337 173	340 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	86 781	86 781
31.12.2022	3 000	423 954	426 954

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Keskarendus 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

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

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

Konsolideeritud aruande koostamine

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

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskontode jääke pankades ja ettevõtete kassades olevat sularaha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Käesolevas raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud OÜ Astri Keskarendus (emaetevõtja) ja tema tütarettevõtja Keskurg OÜ finantsnäitajad.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna või rendituna eelkõige renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Ettevõtte omandis olevad kinnisvarainvesteeringu objektid võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid bilansipäeval nende õiglasest väärtuses seni kuni õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui kinnisvarainvesteeringu objektide õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt määrata, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum. Ehitiste amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit, amortisatsiooni määra on 3% aastas.

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 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 700 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar, mööbel, IT seadmed	4 aastat

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasel väärtusel. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

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

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14996397	Keskurg OÜ	Eesti	Kinnisvara uurileandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Keskurg OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	56 057	56 057	
Ostjatelt laekumata arved	56 057	56 057	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51 065	51 065	8
Ettemaksed	23 789	23 789	
Tulevaste perioodide kulud	22 789	22 789	
Muud makstud ettemaksed	1 000	1 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	130 911	130 911	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	52 973	52 973	
Ostjatelt laekumata arved	52 973	52 973	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	52	52	8
Ettemaksed	1 000	1 000	
Muud makstud ettemaksed	1 000	1 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 025	54 025	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	903 390	734 132	1 014 806	2 652 328
Amortisatsioonikulu	0	-50 064	0	-50 064
Ümberliigitamised	5 856 000	1 022 075	0	6 878 075
31.12.2022				
Soetusmaksumus	6 759 390	1 756 207	1 014 806	9 530 403
Akumuleeritud kulum	0	-50 064	0	-50 064
Jääkmaksumus	6 759 390	1 706 143	1 014 806	9 480 339

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	6 575 729
Ostud ja parendused	143 653
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	158 693
31.12.2021	6 878 075
Ümberliigitamised	-6 878 075
31.12.2022	0

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 037 284	938 302
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	311 851	327 950

Ettevõtte kajastas kinnisvarainvesteeringu objekti bilansipäeval 31.12.2021 õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel oli kasutusel rahavoogude meetod. Kinnisvara hindamine oli teostatud ettevõttesiseselt.

Hindamisel on kasutatud järgmiseid peamisi eelduseid:

- üüritulu aastas 986 093 eurot;
- kasvumäär 1% aastas;
- vakantsus 2,5% aastas.

Bilansipäeval 31.12.2022 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamise meetodit on muudetud, kuna varade õiglast väärtust ei võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt määrata. Investeeringu bilansiline väärtus ümberliigitamise hetkel saab tema soetusmaksumuseks.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	13 767	13 767
Akumuleeritud kulum	-956	-956
Jääkmaksumus	12 811	12 811
Ostud ja parendused	879	879
Amortisatsioonikulu	-3 643	-3 643
31.12.2021		
Soetusmaksumus	14 646	14 646
Akumuleeritud kulum	-4 599	-4 599
Jääkmaksumus	10 047	10 047
Amortisatsioonikulu	-3 662	-3 662
31.12.2022		
Soetusmaksumus	14 646	14 646
Akumuleeritud kulum	-8 261	-8 261
Jääkmaksumus	6 385	6 385

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Ettevõtja	990 000	990 000			EUR	30.06.2023
Lühiajalised laenud kokku	990 000	990 000				
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	3 140 899	103 986	3 036 913	0	EUR	25.09.2025
Ettevõtja	2 277 000	0	2 277 000	0	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	5 417 899	103 986	5 313 913	0		
Laenukohustised kokku	6 407 899	1 093 986	5 313 913	0		
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	3 257 264	117 483	3 139 781	0	EUR	25.09.2025
Ettevõtja	615 000	0	615 000	0	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 872 264	117 483	3 754 781	0		
Laenukohustised kokku	3 872 264	117 483	3 754 781	0		

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus on seisuga 31.12.2022.a. 9 480 339 eurot. Seisuga 31.12.2021.a. oli varade maksumus 6 878 075 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 736 896	102 922	2 633 974	
Võlad töövõtjatele	12 343	12 343	0	
Maksuvõlad	23 048	23 048	0	8
Muud võlad	89 613	89 613	0	
Intressivõlad	89 304	89 304	0	
Muud viitvõlad	309	309	0	
Saadud ettemaksed	97 837	220	97 617	
Muud saadud ettemaksed	97 837	220	97 617	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 959 737	228 146	2 731 591	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 747 006	113 032	2 633 974	
Võlad töövõtjatele	11 087	11 087	0	
Maksuvõlad	15 038	15 038	0	8
Muud võlad	23 247	23 247	0	
Intressivõlad	22 938	22 938	0	
Muud viitvõlad	309	309	0	
Saadud ettemaksed	91 562	1 255	90 307	
Muud saadud ettemaksed	91 562	1 255	90 307	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 887 940	163 659	2 724 281	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	50 899	0	0	529
Üksikisiku tulumaks	0	7 778	0	4 791
Erisoodustuse tulumaks	0	34	0	82
Sotsiaalmaks	0	13 823	0	8 656
Kohustuslik kogumispension	0	488	0	390
Töötuskindlustusmaksed	0	925	0	590
Ettemaksukonto jääk	166		52	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	51 065	23 048	52	15 038

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 039 670	938 302
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 039 670	938 302
Kokku müügitulu	1 039 670	938 302
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 037 284	936 127
Muu äritegevus	2 386	2 175
Kokku müügitulu	1 039 670	938 302

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	158 693
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 780	6 877
Kokku muud äritulud	4 780	165 570

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	157 838	121 671
Sotsiaalmaksud	53 126	40 721
Kokku tööjõukulud	210 964	162 392
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	7

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	990 000	0
Kokku laenukohustised	990 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122 197	62 841
Kokku võlad ja ettemaksed	122 197	62 841

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 277 000	615 000
Kokku laenukohustised	2 277 000	615 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 633 974	2 633 974
Kokku võlad ja ettemaksed	2 633 974	2 633 974

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	475 000	190 000	50 000	615 000	17 406
Kokku laenukohustised	475 000	190 000	50 000	615 000	17 406
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	615 000	4 287 000	1 635 000	3 267 000	72 006
Kokku laenukohustised	615 000	4 287 000	1 635 000	3 267 000	72 006

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 082
Kokku ostetud	0	6 082

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	14 858	1 414
Nõuded ja ettemaksed	79 942	7 689
Kokku käibevarad	94 800	9 103
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500
Kinnisvarainvesteeringud	9 480 339	6 878 075
Kokku põhivarad	9 482 839	6 880 575
Kokku varad	9 577 639	6 889 678
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 093 986	117 483
Võlad ja ettemaksed	123 731	66 191
Kokku lühiajalised kohustised	1 217 717	183 674
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	5 248 913	3 654 781
Võlad ja ettemaksed	2 633 974	2 633 974
Kokku pikaajalised kohustised	7 882 887	6 288 755
Kokku kohustised	9 100 604	6 472 429
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	414 249	127 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 786	286 473
Kokku omakapital	477 035	417 249
Kokku kohustised ja omakapital	9 577 639	6 889 678

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	436 387	378 000
Muud äritulud	1 240	160 303
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-105 218	-99 468
Mitmesugused tegevuskulud	-7 362	-2 750
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-50 064	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	274 983	436 085
Intressitulud	1	0
Intressikulud	-215 098	-149 612
Muud finantstulud ja -kulud	-100	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 786	286 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 786	286 473

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	274 983	436 085
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	50 064	0
Muud korrigeerimised	0	-158 693
Kokku korrigeerimised	50 064	-158 693
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-72 253	237
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 057	12 389
Makstud intressid	-150 501	-134 610
Muud rahavood äritegevusest	-100	0
Kokku rahavood äritegevusest	95 136	155 408
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 652 328	-143 653
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 652 327	-143 653
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 287 000	100 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 716 365	-113 782
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 570 635	-13 782
Kokku rahavood	13 444	-2 027
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 414	3 441
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 444	-2 027
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 858	1 414

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3 000	127 776	130 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	286 473	286 473
31.12.2021	3 000	414 249	417 249
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	2 500	2 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-2 500	-2 500
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	3 000	414 249	417 249
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	59 786	59 786
31.12.2022	3 000	474 035	477 035
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	2 500	2 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-2 500	-2 500
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	3 000	474 035	477 035

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2023

Astri Keskarendus OÜ (registrikood: 14993447) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	17.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Keskarendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Astri Keskarendus OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 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 olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

Juhtkonna 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.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise 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 vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri 51, Tartu 50107

17.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Keskarendus OÜ (registrikood: 14993447) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	17.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	337 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 781
Kokku	423 954
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	423 954
Kokku	423 954

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	337 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 781
Kokku	423 954
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	423 954
Kokku	423 954

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	436387	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülo Hage	35206302725	Eesti	630 EUR (Lihtomand)
Väino Põllumäe	35607232757	Eesti	450 EUR (Lihtomand)
Silver Hage	38604260274	Eesti	150 EUR (Lihtomand)
Sander Hage	39202212714	Eesti	150 EUR (Lihtomand)
Pille Tüksammel	47202010226	Eesti	112 EUR (Lihtomand)
Karin Hage	47809052714	Eesti	106 EUR (Lihtomand)
Ilona Mening	46706152733	Eesti	106 EUR (Lihtomand)
Hannes Kirs	37911272728	Eesti	540 EUR (Lihtomand)
Eve Toots	47409282724	Eesti	420 EUR (Lihtomand)
Elis Tüksammel	49803040230	Eesti	112 EUR (Lihtomand)
Egle Tüksammel	49509080213	Eesti	112 EUR (Lihtomand)
Egert Tüksammel	50003280235	Eesti	112 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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