

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Astri Kinnisvara OÜ

registrikood: 12181047

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

Tegevusaruanne

Astri Kinnisvara OÜ on Astri ettevõtete gruppi kuuluv Eesti kapitalil põhinev ettevõte. Grupi tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad Lõunakeskus Tartus, Astri ja Fama Keskused Narvas, Pärnu Keskus Pärnus, Balti Jaama Turg, Depoo ja Keskturg Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge 20,5 miljonit inimest.

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

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

Vanade hoonete täieliku rekonstrueerimise ja juurdeehituse tulemusel loodi kontseptsioonilt ainulaadne ning mitmekesine keskkond, mille põhifunktsiooniks on turg. Järk-järgult on arendatud ka Telliskivi 62 kinnistule jäävat Depoo piirkonda, kus asuvad mitmed oma valdkonna tipptaseme meelelahutus- ja toitlustuskohad. 2022.a toimisid Depoo ja Balti Jaama Turg ühes rütmis ning täiendasid teineteist paljuski.

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

Detailplaneeringu eesmärgid on kvartalit ja kogu piirkonda silmas pidades järgmised:

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

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

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

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

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

Balti Jaama Turg ja Depoo tarbisid 2022. aastal sertifitseeritud rohelist elektrienergiat. Järk-järgult on üle mindud led-valgustitele ning 2023. aastal on plaanis uutesse valgustitesse investeerimist jätkata.

Astri Kinnisvara OÜ laenukohustused refinantseeriti 2023. aasta märtsis viieaastase laenulepinguga ja ettevõtte on laenude osas kuni 2028. aastani hästi struktureeritud ning refinantseerimisriskid kaetud. Finantsinstrumente riskide maandamiseks aruandeaastal ei kasutatud ja ei plaanita seda ka lähiaastal teha. Ettevõtte tulu- ja kulubaas on mõlemad 100% 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.a sama perioodiga langes SKP 4,1%. See annab alust arvata, et 2023.a I poolaastal majanduslangus jätkub ning kogu aasta SKP võib tulla negatiivse määrgiga.

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

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

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

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

Astri Kinnisvara OÜ tegevust iseloomustavad finantsuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2022	2021
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	62,5	137,3
Ärentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	103,0	174,7
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktivad	26,7	24,3
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	73,3	75,7
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,3	0,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	886 295	941 490	
Nõuded ja ettemaksed	609 035	569 934	2
Varud	19 800	0	
Kokku käibevarad	1 515 130	1 511 424	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	37 444 247	37 149 490	3
Materiaalsed põhivarad	109 049	204 640	4
Kokku põhivarad	37 553 296	37 354 130	
Kokku varad	39 068 426	38 865 554	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 017 983	1 056 070	6
Võlad ja ettemaksed	2 051 900	1 824 838	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 069 883	2 880 908	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	26 044 394	27 062 377	6
Võlad ja ettemaksed	340 510	325 316	7
Kokku pikaajalised kohustised	26 384 904	27 387 693	
Kokku kohustised	29 454 787	30 268 601	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 394 453	6 234 279	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 216 686	2 360 174	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 613 639	8 596 953	
Kokku omakapital	9 613 639	8 596 953	
Kokku kohustised ja omakapital	39 068 426	38 865 554	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 038 909	2 617 042	10
Muud äritulud	141 512	1 419 369	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-354 263	-322 596	
Mitmesugused tegevuskulud	-477 610	-340 042	
Tööjõukulud	-236 654	-191 468	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-127 965	-128 823	3, 4
Muud ärikulud	-3 454	-5 000	
Ärikasum (kahjum)	1 980 475	3 048 482	
Intressitulud	3 766	781	
Intressikulud	-721 915	-671 348	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-17 741	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 262 326	2 360 174	
Tulumaks	-45 640	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 216 686	2 360 174	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 216 686	2 360 174	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 980 475	3 048 482	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	127 965	128 823	3, 4
Muud korrigeerimised	-136 304	-1 459 480	3
Kokku korrigeerimised	-8 339	-1 330 657	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-39 029	-174 443	
Varude muutus	-19 800	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-46 125	-1 182 180	
Makstud intressid	-491 674	-446 683	
Kokku rahavood äritegevusest	1 375 508	-85 481	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-20 195	-20 076	4
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-170 632	-74 204	3
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 300 000	
Laekunud intressid	3 694	781	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-187 133	1 206 501	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu tagasimaksed	-992 531	-967 715	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-63 539	-124 073	
Makstud dividendid	-150 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-37 500	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-17 741	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 243 570	-1 109 529	
Kokku rahavood	-55 195	11 491	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	941 490	929 999	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55 195	11 491	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	886 295	941 490	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	6 234 279	6 236 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 360 174	2 360 174
31.12.2021	2 500	8 594 453	8 596 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 216 686	1 216 686
Väljakuulutatud dividendid	0	-200 000	-200 000
31.12.2022	2 500	9 611 139	9 613 639

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Kinnisvara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

OÜ Astri Kinnisvara 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.

2022.a. raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud OÜ Astri Kinnisvara (emaetevõtja) ja tema tütarettevõtjate Balti Jaama Turg OÜ ja BJT Hotell OÜ finantsnäitajad.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna või rendituna eelkõige renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

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

Kinnisvarainvesteeringu objekti, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Ehitise amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja kasulik eluiga on 20 aastat. Maad ei amortiseerita.

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 1 000 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	4 - 8 aastat
Muu inventar	2 - 8 aastat

Rendid

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

Ettevõtte rentnikuna kajastab kapitalirenti bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglasest väärtuses. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulud) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhete kehtivuse periood. Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

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

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

Tulud

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

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

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoolle äriolulistele otsustele. Kontserni aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks tütar- ja ematöötajad, ematöötajat kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud ning tegevjuhtkond.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	602 067	602 067	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	655 973	655 973	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-53 906	-53 906	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	305	305	0	0	9
Muud nõuded	72	72	0	0	
Intressinõuded	72	72	0	0	
Ettemaksed	6 591	6 591	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 555	5 555	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 036	1 036	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	609 035	609 035	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	566 801	566 801	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	602 501	602 501	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-35 700	-35 700	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	293	293	0	0	9
Ettemaksed	2 840	2 840	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 804	2 804	0	0	
Muud makstud ettemaksed	36	36	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	569 934	569 934	0	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Amortisatsioonikulu	0	-12 179	-12 179
Ümberliigitamised	487 153	243 577	730 730
31.12.2022			
Soetusmaksumus	487 153	243 577	730 730
Akumuleeritud kulum	0	-12 179	-12 179
Jääkmaksumus	487 153	231 398	718 551

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	36 915 806
Ostud ja parendused	74 204
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	537 750
Müügid	-378 270
31.12.2021	37 149 490
Ostud ja parendused	170 632
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	136 304
Ümberliigitamised	-730 730
31.12.2022	36 725 696

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 949 302	2 542 368
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	354 263	322 596
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 300 000

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

Hindamisel on kasutatud järgmiseid peamisi eelduseid:

üüritulu aastas 3 173 326 eurot;

kasvumäär 1-1,75%;

vakantsus 3%.

Kinnisvarainvesteeringu objekti, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata, kajastatakse majandusaastal soetusmaksumuses. Objekti soetusmaksumuseks on tema bilansiline väärtus ümberliigitamise hetkel.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
		Muud materiaalsed põhivarad		
	Muud masinad ja seadmed		Ettemaksed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	532 442	393 505	0	925 947
Akumuleeritud kulum	-345 776	-266 784	0	-612 560
Jääkmaksumus	186 666	126 721	0	313 387
Ostud ja parendused	11 116	8 960	0	20 076
Muud ostud ja parendused	11 116	8 960	0	20 076
Amortisatsioonikulu	-70 573	-58 250	0	-128 823
31.12.2021				
Soetusmaksumus	543 558	387 466	0	931 024
Akumuleeritud kulum	-416 349	-310 035	0	-726 384
Jääkmaksumus	127 209	77 431	0	204 640
Ostud ja parendused	14 875	2 850	2 470	20 195
Muud ostud ja parendused	14 875	2 850	2 470	20 195
Amortisatsioonikulu	-66 043	-49 743	0	-115 786
31.12.2022				
Soetusmaksumus	553 850	378 789	2 470	935 109
Akumuleeritud kulum	-477 809	-348 251	0	-826 060
Jääkmaksumus	76 041	30 538	2 470	109 049

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	47 207	115 228
Muud materiaalsed põhivarad	17 786	55 912
Kokku	64 993	171 140

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	15 939 177	1 017 983	14 921 194	0	EUR	25.03.2024	
Mitmed ettevõtjad	11 123 200	0	11 123 200	0	EUR	2024-2025	
Pikaajalised laenud kokku	27 062 377	1 017 983	26 044 394	0			
Laenukohustised kokku	27 062 377	1 017 983	26 044 394	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	16 931 708	992 531	15 939 177	0	EUR	25.03.2024	
Mitmed ettevõtjad	11 123 200	0	11 123 200	0	EUR	2023-2024	
Pikaajalised laenud kokku	28 054 908	992 531	27 062 377	0			
Kapitalirendikohustised kokku	63 539	63 539	0	0			5
Laenukohustised kokku	28 118 447	1 056 070	27 062 377	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus on seisuga 31.12.2022.a. 37 444 247 eurot. Seisuga 31.12.2021.a. oli panditud varade väärtus 37 149 490 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	275 924	236 314	39 610	0	
Võlad töövõtjatele	31 077	31 077	0	0	
Maksuvõlad	51 875	51 875	0	0	9
Muud võlad	1 728 835	1 728 835	0	0	
Intressivõlad	1 653 238	1 653 238	0	0	
Dividendivõlad	50 000	50 000	0	0	
Muud viitvõlad	25 597	25 597	0	0	
Saadud ettemaksed	304 699	3 799	230 388	70 512	
Muud saadud ettemaksed	304 699	3 799	230 388	70 512	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 392 410	2 051 900	269 998	70 512	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	311 446	271 836	39 610	0	
Võlad töövõtjatele	29 648	29 648	0	0	
Maksuvõlad	26 479	26 479	0	0	9
Muud võlad	1 491 172	1 491 172	0	0	
Intressivõlad	1 422 997	1 422 997	0	0	
Muud viitvõlad	68 175	68 175	0	0	
Saadud ettemaksed	291 409	5 703	239 504	46 202	
Muud saadud ettemaksed	291 409	5 703	239 504	46 202	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 150 154	1 824 838	279 114	46 202	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 688 911	6 875 562
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 922 228	1 718 891
Kokku tingimuslikud kohustised	9 611 139	8 594 453

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	8 140	0	0
Käibemaks	0	21 951	0	11 631
Üksikisiku tulumaks	0	7 322	0	4 651
Erisoodustuse tulumaks	0	25	0	100
Sotsiaalmaks	0	12 918	0	9 025
Kohustuslik kogumispension	0	524	0	388
Töötuskindlustusmaksed	0	995	0	684
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	52	0	52	0
Ettemaksukonto jääk	253		241	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	305	51 875	293	26 479

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 038 909	2 617 042
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 038 909	2 617 042
Kokku müügitulu	3 038 909	2 617 042
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüriteenus	2 949 302	2 542 368
Turundusteenus	85 160	66 652
Muud teenused	4 447	8 022
Kokku müügitulu	3 038 909	2 617 042

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	865 532
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	136 304	537 750
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 359	13 199
Muud	2 849	2 888
Kokku muud äritulud	141 512	1 419 369

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	179 131	144 667
Sotsiaalmaksud	57 523	46 801
Kokku tööjõukulud	236 654	191 468
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	8

Lisa 13 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
12603459	Balti Jaama Turg OÜ	Eesti	Üüriteenuse osutamine	100	100
12910026	BJT Hotell OÜ	Eesti	Üüriteenuse osutamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Balti Jaama Turg OÜ	2 500	2 500
BJT Hotell OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 000	5 000

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3	1 380
Kokku nõuded ja ettemaksed	3	1 380
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 644 494	1 423 745
Kokku võlad ja ettemaksed	1 644 494	1 423 745

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 ettevõttjad	11 123 200	11 123 200
Kokku laenukohustised	11 123 200	11 123 200
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	39 610	39 610
Kokku võlad ja ettemaksed	39 610	39 610

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	11 123 200	11 123 200	225 135
Kokku laenukohustised	11 123 200	11 123 200	225 135

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	174 737	130 631
Kokku ostetud	174 737	130 631

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	17 194	15 143

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	460 004	571 022
Nõuded ja ettemaksed	515 814	538 995
Kokku käibevarad	975 818	1 110 017
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	5 000
Nõuded ja ettemaksed	85 000	85 000
Kinnisvarainvesteeringud	37 444 247	37 149 490
Kokku põhivarad	37 534 247	37 239 490
Kokku varad	38 510 065	38 349 507
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 017 983	992 531
Võlad ja ettemaksed	1 800 890	1 604 661
Kokku lühiajalised kohustised	2 818 873	2 597 192
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	25 380 394	26 398 377
Võlad ja ettemaksed	45 440	49 920
Kokku pikaajalised kohustised	25 425 834	26 448 297
Kokku kohustised	28 244 707	29 045 489
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 101 518	6 842 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 161 340	2 459 122
Kokku omakapital	10 265 358	9 304 018
Kokku kohustised ja omakapital	38 510 065	38 349 507

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	1 857 354	1 790 588
Muud äritulud	138 126	1 415 916
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-33 866	-50 597
Mitmesugused tegevuskulud	-10 736	-7 658
Tööjõukulud	-23 005	-19 434
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 179	0
Muud ärikulud	-2 634	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 913 060	3 128 815
Intressitulud	1 776	1 737
Intressikulud	-707 856	-653 689
Muud finantstulud ja -kulud	0	-17 741
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 206 980	2 459 122
Tulumaks	-45 640	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 161 340	2 459 122

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 913 060	3 128 815
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	12 179	0
Muud korrigeerimised	-136 304	-1 459 480
Kokku korrigeerimised	-124 125	-1 459 480
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	24 915	-76 324
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-83 167	-1 154 935
Makstud intressid	-491 080	-442 489
Kokku rahavood äritegevusest	1 239 603	-4 413
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-170 632	-74 204
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 300 000
Laekunud intressid	42	39
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-170 590	1 225 835
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-992 531	-967 715
Makstud dividendid	-150 000	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-37 500	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-17 741
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 180 031	-985 456
Kokku rahavood	-111 018	235 966
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	571 022	335 056
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-111 018	235 966
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	460 004	571 022

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	6 842 396	6 844 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 459 122	2 459 122
31.12.2021	2 500	9 301 518	9 304 018
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	5 000	5 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-5 000	-5 000
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 500	9 301 518	9 304 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 161 340	1 161 340
Väljakuulutatud dividendid	0	-200 000	-200 000
31.12.2022	2 500	10 262 858	10 265 358
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	5 000	5 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-5 000	-5 000
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	2 500	10 262 858	10 265 358

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2023

Astri Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	30.05.2023
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	17.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Astri Kinnisvara OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 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 olulistel 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 arvamusel.

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 liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamusel eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditioretevõtja tegevusloa number 41

Teguri 51, Tartu 50107

17.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 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)	8 394 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 216 686
Kokku	9 611 139
Jaotamine	
Dividendideks	700 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 911 139
Kokku	9 611 139

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 394 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 216 686
Kokku	9 611 139
Jaotamine	
Dividendideks	700 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 911 139
Kokku	9 611 139

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1857354	100.00%	Jah

Sidevahendid

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