

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Astri Kinnisvara OÜ

registrikood: 12181047

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Lääneringtee 39

postisihthnumber: 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Tööjõukulud	17
Lisa 13 Seotud osapooled	17
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

Astri Kinnisvara OÜ on Astri ettevõtete gruppi kuuluv Eesti kapitalil põhinev ettevõtte. 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 Keskurg Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge 21 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 aktsionärid.

Arendustegevust nimetatud kinnistutel on teostatud alates 2014.a, kui töötati välja Balti Jaama Turu kontseptsioon. 2015.a. kevadel sõlmiti projekteerimisleping arhitektuuribürooga 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 tippaseme meelelahutus- ja toitlustuskohad. 2023.a toimusid Depoo ja Balti Jaama Turg ühes rütmis ning täiendasid teineteist paljuski.

Aruandeaastal jätkus 2019. a 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.

2023.a toimus oluline läbimurre – detailplaneering võeti sügisel Tallinn Linnavalitsuse istungil vastu. Aasta viimastel nädalatel toimus planeeringu avalik väljapanek ja 2024.a jaanuaris avalik arutelu. Sisulised küsimused on enamuses lahendatud ning jäänud on veel pigem protseduurilised ja tehnilised detailid. Oleme lootusrikkad, et detailplaneering kehtestatakse 2024. aastal lõpuks.

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 liikumisteid, ühistranspordipeatusi, turgu, äripindasid ning haljastust;
- kvartali ärihooned siduda väljakualadega selliselt, et neile oleks tagatud jalakäijasõbralik juurdepääs nii Balti jaama poolt kui ka Kalamajast ja Pelgulinna;

Balti Jaama Turg ja Depoo on leidnud koha nii Tallinna elanike kui ka 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.

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

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

Balti Jaama Turg on pea täielikult üle läinud LED-valgustitele. Aruandeaasta alguses käivitus täies mahus Kopli 1 hoones R8 hooneautomaatika lahendus, mis aitab targalt tehnosüsteeme juhtides turu energiatarvet vähendada. Aasta lõpus lisandus R8 poolt ka *demand response* ehk tarbimise juhtimise teenus, mis aitab Eesti elektrisüsteemi turvalisemaks ja vastupidavamaks muuta.

Aasta lõpus avati ka Elektrum Drive elektriautode laadijad 8-l parkimiskohal. Järgneval aastal on plaanis luua juurde täiendavad elektriautode laadimiskohti, parendada linnaruumi (sh jalakäijate ohutust), vahetada viimaseid valgusteid LED peale ja leida täiendavaid energiasäästu kohti.

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. Ettevõtte tulu- ja kulubaas on mõlemad 100% euros - valuutarisk puudub.

Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) langes aruandeaastal 3%. Tegemist oli juba teise järjestikuse negatiivse aastaga. Rahapoliitika karmistamise mõju avaldub majandusele reeglina viitajaga, seetõttu on tõenäoline, et 2024. aasta ei tule euroalal ega Eesti majanduses eelnevast parem. Käesolevaks aastaks prognoositakse majanduslanguse jätkumist, küll tagasihoidlikumas tempos. Suuremad lootused on pandud aasta teisele poolele, kus võiks toimuda teatav majanduse elavnemine.

Seni ei ole majanduslangus ulatuslikku tööpuuduse kasvu kaasa toonud, kuigi 2024. aastal tendents siiski süveneb ja tööpuudus tõuseb. Registreeritud töötuse määr kasvas käesoleva aasta veebruaris 8,1 protsendini. Tarbijahinna indeks (THI) suurenes aruandeaastal 9,2%. Keskmise palga kasv, mis oli samas suurusjärgus, kompenseeris kuigivõrd elukalliduse tõusu.

Jaekaubandusettevõtete müügitulu püsihindades vähenes aruandeaastal 8% võrra. Kahanemine on toimunud juba 2022.a. teisest poolest alates. Ka 2024.a jaanuaris jätkus müügitulu langus pea samal tasemel -7%. Kõrge inflatsioon ja väga kõrge baasintressimäärad avaldavad otsest mõju lõpptarbijate ostukäitumisele ja seda ei leevenda ka keskmise brutokuupalga tõus.

Viimased aastad on olnud kinnisvarasektorile sh kaubanduskinnisvarale keerulised: covid, energiahindade kriis, mis pani aluse inflatsiooni kasvule, euroala baasintresside kiire tõus ja võrdlemisi pikk majanduslangus. On siiski märke, et oleme põhja saavutanud ja aasta teises pooles võiks näha majanduses väikest elavnemist. Prognoositav baasintresside alanemine toob leevendust rahavoogudele. Majandustsükli nõrkus ei tekita siiski piisavat uut nõudlust üüripindadele ja Astri Grupi ettevõtete fookus 2024. aastal on pigem üüritulu säilitamisel kui kasvatamisel.

Astri Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi kuulub emattevõtte Astri Kinnisvara OÜ ja tema poolt konsolideeritavad tütaretevõtted 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.

Emaetevõtte Astri Kinnisvara OÜ tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum/müügitulu	-25,0	62,5
Ärirentaablus (%)	Ärikasum/müügitulu	-35,7	103,0
Omakapitali määr (%)	Omakapital/koguaktivad	25,7	26,7
Võlakordaja (%)	Kohustused/koguvarad	74,3	73,3
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad/lühiajalised kohustused	0,3	0,3

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 068 299	886 295	
Nõuded ja ettemaksed	520 836	609 035	2
Varud	0	19 800	
Kokku käibevarad	1 589 135	1 515 130	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	35 068 820	37 444 247	3
Materiaalsed põhivarad	290 942	109 049	4
Kokku põhivarad	35 359 762	37 553 296	
Kokku varad	36 948 897	39 068 426	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	497 031	1 017 983	6
Võlad ja ettemaksed	2 489 691	2 051 900	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 986 722	3 069 883	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	24 790 189	26 044 394	6
Võlad ja ettemaksed	345 079	340 510	7
Kokku pikaajalised kohustised	25 135 268	26 384 904	
Kokku kohustised	28 121 990	29 454 787	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 111 139	8 394 453	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-286 732	1 216 686	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	8 826 907	9 613 639	
Kokku omakapital	8 826 907	9 613 639	
Kokku kohustised ja omakapital	36 948 897	39 068 426	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 254 041	3 038 909	11
Muud äritulud	3 124	141 512	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-418 100	-354 263	
Mitmesugused tegevuskulud	-488 519	-477 610	
Tööjõukulud	-271 513	-236 654	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-110 379	-127 965	3, 4
Muud ärikulud	-2 450 988	-3 454	
Ärikasum (kahjum)	-482 334	1 980 475	
Intressitulud	14 009	3 766	
Intressikulud	-1 050 570	-721 915	
Muud finantstulud ja -kulud	1 344 082	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-174 813	1 262 326	
Tulumaks	-111 919	-45 640	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-286 732	1 216 686	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-286 732	1 216 686	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-482 334	1 980 475	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	110 379	127 965	3, 4
Muud korrigeerimised	2 447 556	-136 304	3
Kokku korrigeerimised	2 557 935	-8 339	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	88 233	-39 029	
Varude muutus	19 800	-19 800	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-28 300	-46 125	
Makstud intressid	-821 189	-491 674	
Kokku rahavood äritegevusest	1 334 145	1 375 508	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-89 260	-20 195	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-84 308	-170 632	3
Laekunud intressid	13 975	3 694	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-159 593	-187 133	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	180 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-744 884	-992 531	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-41 252	-63 539	
Makstud dividendid	-300 000	-150 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-70 640	-37 500	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-15 772	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-992 548	-1 243 570	
Kokku rahavood	182 004	-55 195	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	886 295	941 490	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	182 004	-55 195	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 068 299	886 295	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-286 732	-286 732
Väljakuulutatud dividendid	0	-500 000	-500 000
31.12.2023	2 500	8 824 407	8 826 907

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astri Kinnisvara 2023. 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.

2023.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 äriliste otsustele. Kontserni aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks tütar-ettevõtted, ema-ettevõtet kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud ning tegevjuhtkond.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	516 962	516 962	
Ostjatelt laekumata arved	614 353	614 353	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-97 391	-97 391	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	555	555	9
Muud nõuded	106	106	
Intressinõuded	106	106	
Ettemaksed	3 213	3 213	
Tulevaste perioodide kulud	1 984	1 984	
Muud makstud ettemaksed	1 229	1 229	
Kokku nõuded ja ettemaksed	520 836	520 836	

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

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
Amortisatsioonikulu	0	-12 179	-12 179
31.12.2023			
Soetusmaksumus	487 153	243 577	730 730
Akumuleeritud kulum	0	-24 358	-24 358
Jääkmaksumus	487 153	219 219	706 372

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	84 308
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 447 556
31.12.2023	34 362 448

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 162 902	2 949 302
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	418 100	354 263

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringu objekti, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata, igal aruandepäeval õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod ja rahavoogu mitte teenivate objektide puhul võrdlusmeetod. Kinnisvara hindamine on teostatud ettevõttesiseselt.

Hindamisel on kasutatud järgmiseid peamisi eelduseid:

- üüritulu aastas 3 269 160 eurot;
- diskontomäär 9,64%;
- vakantsus 2%.

Kinnisvarainvesteeringu objekti, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2021						
Soetusmaksumus	0	543 558	543 558	387 466	0	931 024
Akumuleeritud kulum	0	-416 349	-416 349	-310 035	0	-726 384
Jääkmaksumus	0	127 209	127 209	77 431	0	204 640
Ostud ja parendused	0	14 875	14 875	2 850	2 470	20 195
Muud ostud ja parendused	0	14 875	14 875	2 850	2 470	20 195
Amortisatsioonikulu	0	-66 043	-66 043	-49 743	0	-115 786
31.12.2022						
Soetusmaksumus	0	553 850	553 850	378 789	2 470	935 109
Akumuleeritud kulum	0	-477 809	-477 809	-348 251	0	-826 060
Jääkmaksumus	0	76 041	76 041	30 538	2 470	109 049
Ostud ja parendused	190 833	0	190 833	53 216	36 044	280 093
Muud ostud ja parendused	190 833	0	190 833	53 216	36 044	280 093
Amortisatsioonikulu	-6 361	-58 432	-64 793	-33 407	0	-98 200
Ümberliigitamised	0	0	0	2 470	-2 470	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	2 470	-2 470	0
31.12.2023						
Soetusmaksumus	190 833	553 850	744 683	434 475	36 044	1 215 202
Akumuleeritud kulum	-6 361	-536 241	-542 602	-381 658	0	-924 260
Jääkmaksumus	184 472	17 609	202 081	52 817	36 044	290 942

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	149 581	19 074	130 507	0	EUR	15.06.2028	6
Kapitalirendikohustised kokku	149 581	19 074	130 507	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	184 472	0
Kokku	184 472	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	15 374 293	477 957	14 896 336	0	EUR	25.03.2028	
Mitmed ettevõtjad	9 763 346	0	9 763 346	0	EUR	2025-2027	
Pikaajalised laenud kokku	25 137 639	477 957	24 659 682	0			
Kapitalirendikohustised kokku	149 581	19 074	130 507	0			5
Laenukohustised kokku	25 287 220	497 031	24 790 189	0			

	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			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus on seisuga 31.12.2023.a. 35 068 820 eurot. Seisuga 31.12.2022.a. oli panditud varade väärtus 37 444 247 eurot.

Astri Kinnisvara OÜ pikaajalisi intressimäärade osas turutingimustele mittevastavaid laenukohustisi on seisuga 31.12.2023 diskonteeritud diskontomääraga 3,49% - 4,49%.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	269 406	229 796	39 610	0	
Võlad töövõtjatele	26 497	26 497	0	0	
Maksuvõlad	98 911	98 911	0	0	9
Muud võlad	2 133 218	2 133 218	0	0	
Intressivõlad	1 882 619	1 882 619	0	0	
Dividendivõlad	250 000	250 000	0	0	
Muud viitvõlad	599	599	0	0	
Saadud ettemaksed	306 738	1 269	288 966	16 503	
Muud saadud ettemaksed	306 738	1 269	288 966	16 503	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 834 770	2 489 691	328 576	16 503	

	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	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 069 991	7 688 911
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 754 416	1 922 228
Kokku tingimuslikud kohustised	8 824 407	9 611 139

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	49 419	0	8 140
Käibemaks	0	26 499	0	21 951
Üksikisiku tulumaks	0	7 391	0	7 322
Erisoodustuse tulumaks	0	211	0	25
Sotsiaalmaks	0	13 798	0	12 918
Kohustuslik kogumispension	0	660	0	524
Töötuskindlustusmaksed	0	933	0	995
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	52	0	52	0
Ettemaksukonto jääk	503		253	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	555	98 911	305	51 875

Lisa 10 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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	31.12.2022	31.12.2023
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 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 254 041	3 038 909
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 254 041	3 038 909
Kokku müügitulu	3 254 041	3 038 909
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüriteenus	3 162 902	2 949 302
Turundusteenus	87 315	85 160
Muud teenused	3 824	4 447
Kokku müügitulu	3 254 041	3 038 909

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	204 558	179 131
Sotsiaalmaksud	66 955	57 523
Kokku tööjõukulud	271 513	236 654
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	3
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 870 788	1 644 494
Kokku võlad ja ettemaksed	1 870 788	1 644 494

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	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 ettevõtjad	39 610	39 610
Kokku võlad ja ettemaksed	39 610	39 610

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 ettevõtjad	11 123 200	11 123 200	225 135
Kokku laenukohustised	11 123 200	11 123 200	225 135

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 123 200	180 000	180 000	11 123 200	224 975
Kokku laenukohustised	11 123 200	180 000	180 000	11 123 200	224 975

OSTETUD	2023	2022
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	192 856	174 737
Kokku ostetud	192 856	174 737

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	18 478	17 194

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	420 393	460 004
Nõuded ja ettemaksed	404 883	515 814
Kokku käibevarad	825 276	975 818
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	5 000
Nõuded ja ettemaksed	85 000	85 000
Kinnisvarainvesteeringud	35 068 820	37 444 247
Materiaalsed põhivarad	223 242	0
Kokku põhivarad	35 382 062	37 534 247
Kokku varad	36 207 338	38 510 065
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	497 031	1 017 983
Võlad ja ettemaksed	2 243 572	1 800 890
Kokku lühiajalised kohustised	2 740 603	2 818 873
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	24 126 189	25 380 394
Võlad ja ettemaksed	46 451	45 440
Kokku pikaajalised kohustised	24 172 640	25 425 834
Kokku kohustised	26 913 243	28 244 707
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 762 858	9 101 518
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-471 263	1 161 340
Kokku omakapital	9 294 095	10 265 358
Kokku kohustised ja omakapital	36 207 338	38 510 065

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	1 886 779	1 857 354
Muud äritulud	49	138 126
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-52 571	-33 866
Mitmesugused tegevuskulud	-15 657	-10 736
Tööjõukulud	-25 766	-23 005
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 290	-12 179
Muud ärikulud	-2 447 556	-2 634
Kokku ärikasum (-kahjum)	-674 012	1 913 060
Intressitulud	7 852	1 776
Intressikulud	-1 037 266	-707 856
Muud finantstulud ja -kulud	1 344 082	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-359 344	1 206 980
Tulumaks	-111 919	-45 640
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-471 263	1 161 340

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-674 012	1 913 060
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	19 290	12 179
Muud korrigeerimised	2 447 556	-136 304
Kokku korrigeerimised	2 466 846	-124 125
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	112 597	24 915
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 663	-83 167
Makstud intressid	-821 189	-491 080
Muud rahavood äritegevusest	-15 772	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 054 807	1 239 603
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-39 520	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-84 308	-170 632
Laekunud intressid	6 186	42
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-117 642	-170 590
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-564 884	-992 531
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-41 252	0
Makstud dividendid	-300 000	-150 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-70 640	-37 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-976 776	-1 180 031
Kokku rahavood	-39 611	-111 018
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	460 004	571 022
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-39 611	-111 018
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	420 393	460 004

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-471 263	-471 263
Väljakuulutatud dividendid	0	-500 000	-500 000
31.12.2023	2 500	9 291 595	9 294 095
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 31.12.2023	2 500	9 291 595	9 294 095

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2024

Astri Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	10.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Astri Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Astri Kinnisvara OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 arvestuseksperthe 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 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 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 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 alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma 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 Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri 51, Tartu 50107

11.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Astri Kinnisvara OÜ (registrikood: 12181047) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	11.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 111 139
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-286 732
Kokku	8 824 407
Jaotamine	
Dividendideks	450 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 374 407
Kokku	8 824 407

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 111 139
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-286 732
Kokku	8 824 407
Jaotamine	
Dividendideks	450 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 374 407
Kokku	8 824 407

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1886779	100.00%	Jah