

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: aktsiaselts ASTRA INVEST

registrikood: 10063315

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Ringtee tn 26

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 7362022

e-posti aadress: info@astrainvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Aktsiakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Tulumaks	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Astra Invest alustas oma tegevust 1992. aastal. Ettevõtte tegevusalaks on enda kinnisvara üürile andmine ja haldus.

2024. aastal oli müügitulu 944 900 eurot ja kasum 364 596 eurot. Hoonete, ruumide ning platside remonti teostati 2024. aastal 84 5401 euro eest.

2024. aastal toimunud suuremad ehitus- ja remonttööd:

1. 250 m² platsi asfalteerimine Ringtee 37 ja Ringtee 26
2. Automaatse tulekahjusignalisatsiooni projekteerimine ja väljaehitamine hoonesse Ringtee 26
3. Ringtee 26 kontorisse uue põranda ehitus
4. Avariivalgustite paigaldamine Ringtee 26 ja 37a kontorihoonetesse
5. Ringtee 26 aedade uuendamine
6. Automaatse tulekahjusignalisatsiooni projekteerimine ja väljaehitamine hoonesse Ringtee 37a
7. Ringtee 37a ventilatsiooni väljaehitus
8. Evakuatsiooni valgustite paigaldus hoonetesse Ringtee 37a ja Ringtee 26

2025. aastal planeeritavad tööd:

1. Elektriauditite teostamine hoonetele Meisli 26 ja Ringtee 12a
2. Meisli 26 varikatuse remont
3. Ringtee 37a välistrepi remont
4. Automaatse tulekahjusignalisatsiooni projekteerimine ja väljaehitamine hoonetesse Ringtee 26/2 ja Meisli 26
5. Ringtee 12a, Ringtee 26/2 ja Ringtee 26/3 hoonete vastavusse viimine tuleohutusnõuetega ja auditite tellimine
6. Ringtee 37a 2. korruse koridori remont
7. Ringtee 26/3 hoone remont
8. Olemasolevate hoonete korrashoid ja jooksvaid korrashoiutöid

2024. aastal põhivara ei soetatud.

Ettevõttes töötas 2024. aastal 5 töötajat, kelle töötasu oli kogusummas 75 591 eurot.

Aktsionäridele maksti 2024. aastal dividende 151 226 eurot ja dividendide tulumaksukulu oli 29 166 eurot.

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest inimesest, nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu esimehe ametikoht oli tasuline.

Peamised finantssuhtaryud

Näitaja	Arvestusmetoodika	2024	2023
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	puhaskasum/keskmise omakapital	0,08	0,20
Vara puhaskasumi tootlus (ROA)	puhaskasum/keskmise vara	0,06	0,14

Vara käibekordaja	müügitulu/vara	0,16	0,16
Finantsvõla teeninduse kattekordaja (DSCR)	puhaskasum/maksed, mis tulenevad finantsvõla lepingust	1,94	3,63

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	161 780	111 348	2
Nõuded ja ettemaksed	61 114	49 306	3
Kokku käibevarad	222 894	160 654	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 609 000	5 609 000	5
Materiaalsed põhivarad	173 772	197 253	6
Kokku põhivarad	5 782 772	5 806 253	
Kokku varad	6 005 666	5 966 907	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	175 427	165 523	7
Võlad ja ettemaksed	119 728	127 848	8
Kokku lühiajalised kohustised	295 155	293 371	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 168 688	1 402 231	7
Võlad ja ettemaksed	22 644	23 565	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 191 332	1 425 796	
Kokku kohustised	1 486 487	1 719 167	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	26 460	26 460	10
Kohustuslik reservkapital	2 646	2 646	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 125 477	3 375 094	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	364 596	843 540	
Kokku omakapital	4 519 179	4 247 740	
Kokku kohustised ja omakapital	6 005 666	5 966 907	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	944 900	957 617	11
Muud äritulud	0	498 812	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-259 659	-295 663	13
Mitmesugused tegevuskulud	-62 345	-76 341	14
Tööjõukulud	-102 449	-101 776	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 481	-9 268	
Muud ärikulud	0	-2	
Ärikasum (kahjum)	496 966	973 379	
Intressikulud	-103 220	-104 647	
Muud finantstulud ja -kulud	16	15	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	393 762	868 747	
Tulumaks	-29 166	-25 207	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	364 596	843 540	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ASTRA INVEST 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahvis 3 toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev 2024. a aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

2024. aasta väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vara väärtus on arvestatud alljärgnevatel eeldustel:

1. diskontomäär on 11%.
2. kapitalisatsioonimäär on 9%.

Raha

Raha kirjel kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontodel olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis tekkepõhiselt. Nõuete laekumise tõenäosuste hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned, rajatised), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel seisneb kinnisvara kasutusea jooksul laekuvate rahavoogude nüüdiseväärtuse kindlaksmääramises. Rahavoog on varaga seotud sissetuleku ja väljamineku summa mingi ajaperioodi jooksul. Rahavoo arvutuse struktuur sisaldab endas varaga seotud tulude, vakantsi, kulude ning nende muutuste analüüsi.

Juhatuse otsuse alusel tellitakse eksperthinnang üks kord 3 aasta jooksul või varem, kui tekib erakorraline vajadus. 2024. a kinnisvara hind jääb juhatuse otsuse alusel 2023. a tasemele (5 609 000 eurot).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 1 000 euro ning kasutusajaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-10 aastat
Inventar	4 aastat

Finantskohustised

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

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt AS Astra Invest põhikirjale on reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist ehk 2 646 eurot. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei tohi teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub vahetult või lühikese perioodi jooksul pärast tehingu toimumist, võrdub tehingu müügitulu saadud või saadaoleva rahasummaga. Juhul kui tasumine toimub alles teatud pikema ajaperioodi möödudes kajastatakse müügitulu laekuva rahasumma nüüdisväärtuses.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul kajastatakse müük asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksena.

Teenuse müügitulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Kommunaalteenuse vahendamise tulud (tasud elektri, vee, soojuse jne) eest saldeeritakse ostetu kommunaalteenuste kuludega.

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

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud eurodes.

Kulud

Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

AS Astra Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Sularaha kassas	66	2 945
Arvelduskontod	161 714	108 403
Kokku raha	161 780	111 348

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	59 371	59 371		
Ettemaksed	1 743	1 743		
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 114	61 114		

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	47 659	47 659	0	0
Ettemaksed	1 647	1 647	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 306	49 306		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	12 362	8 402
Käibemaks	10 823	10 904
Üksikisiku tulumaks	3 866	3 726
Sotsiaalmaks	4 975	5 080
Kohustuslik kogumispension	0	0
Töötuskindlustusmaksed	597	212
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32 623	28 324

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	5 110 188
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	498 812
31.12.2023	5 609 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2024	5 609 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	719 849	726 740
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	257 466	301 508

Juhatuse otsuse alusel tellitakse eksperthinnang üks kord 3 aasta jooksul või varem, kui tekib erakorraline vajadus. 2024. a kinnisvara hind jääb juhatuse otsuse alusel 2023. a tasemele (5 609 000 eurot).

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 747	16 916	18 663	18 663
Akumuleeritud kulum	-48	-1 057	-1 105	-1 105
Jääkmaksumus	1 699	15 859	17 558	17 558
Ostud ja parendused		188 963	188 963	188 963
Muud ostud ja parendused		188 963	188 963	188 963
Amortisatsioonikulu	-351	-8 917	-9 268	-9 268
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 747	205 879	207 626	207 626
Akumuleeritud kulum	-399	-9 974	-10 373	-10 373
Jääkmaksumus	1 348	195 905	197 253	197 253
Amortisatsioonikulu	-352	-23 129	-23 481	-23 481
31.12.2024				
Soetusmaksumus	1 747	205 879	207 626	207 626
Akumuleeritud kulum	-751	-33 103	-33 854	-33 854
Jääkmaksumus	996	172 776	173 772	173 772

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Luminor Bank	175 427	175 427			2,7%+6 kuu Euribor	31.12.2025
Lühiajalised laenud kokku	175 427	175 427				
Pikaajalised laenud						
Luminor Bank	1 168 688			1 168 688	2,7%+ 6 kuu Euribor	30.04.2030
Pikaajalised laenud kokku	1 168 688			1 168 688		
Laenukohustised kokku	1 344 115	175 427		1 168 688		
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Luminor Bank AS	165 523	165 523			6,914	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	165 523	165 523				
Pikaajalised laenud						
Luminor Bank AS	1 402 231		1 402 231		6,914	25.05.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 402 231		1 402 231			
Laenukohustised kokku	1 567 754	165 523	1 402 231			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	5 609 000	5 609 000
Kokku	5 609 000	5 609 000

Luminor Bank AS laenuleping lõpeb 25.05.2025. Pangaga on tehtud kokkulepe laenu pikendamiseks 5 aastaks, tagasimaksegraafikuga 7 aastat.

Tagatised:

1. Ringtee 26 Tartu
2. 1/2 Ringtee 12a Tartu
3. Ringtee 37 Tartu
4. Ringtee 37a Tartu
5. 1/2 Meisli 26 Tartu

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	28 812	28 812	
Võlad töövõtjatele	10 293	10 293	
Maksuvõlad	32 623	32 623	
Muud võlad	48 000	48 000	
Dividendivõlad	48 000	48 000	
Saadud ettemaksed	22 644		22 644
Muud saadud ettemaksed	22 644		22 644
Kokku võlad ja ettemaksed	142 372	119 728	22 644

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	35 938	35 938	
Võlad töövõtjatele	11 973	11 973	
Maksuvõlad	28 324	28 324	
Muud võlad	51 613	51 613	
Dividendivõlad	51 613	51 613	
Saadud ettemaksed	23 565		23 565
Muud saadud ettemaksed	23 565		23 565
Kokku võlad ja ettemaksed	151 413	127 848	23 565

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 592 058	3 374 907
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	898 015	843 727
Kokku tingimuslikud kohustised	4 490 073	4 218 634

Lisa 10 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	26 460	26 460
Aktsiate arv (tk)	4 200	4 200
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.30

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	944 900	957 617
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	944 900	957 617
Kokku müügitulu	944 900	957 617
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	719 849	726 740
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused (68329)	225 051	230 877
Kokku müügitulu	944 900	957 617

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest		498 812
Kokku muud äritulud		498 812

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Tooraine ja materjal	-84 541	-99 521
Energia	-160 619	-181 194
Elektrienergia	-92 288	-97 035
Soojusenergia	-68 331	-84 159
Vesi	-7 140	-7 450
Prügi	-7 272	-7 155
Muud	-87	-343
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-259 659	-295 663

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud
(eurodes)

	2024	2023
Energia	-4 872	-5 371
Kütus	-4 872	-5 371
Mitmesugused bürookulud	-3 229	-2 034
Koolituskulud	-580	-329
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 954	-5 411
Kindlustusmaksed	-8 039	-7 883
Seadmete rent	-1 378	-495
Mitmesugused teenused	-33 035	-49 421
Muud	-5 258	-5 397
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-62 345	-76 341

Lisa 15 Tööjõukulud
(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-76 464	-76 210
Sotsiaalmaksud	-25 985	-25 565
Kokku tööjõukulud	-102 449	-101 775
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 16 Tulumaks
(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	151 226	29 166	154 839	25 206
Eesti	151 226	29 166	154 839	25 206
Kokku	151 226	29 166	154 839	25 206

Lisa 17 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 000	51 613
Kokku võlad ja ettemaksed	48 000	51 613

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	279
Kokku ostetud	0	279

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	31 494	30 264

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2025

aktsiaselts ASTRA INVEST (registrikood: 10063315) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR KRIVOGUZOV	Juhatuse liige	03.04.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts ASTRA INVEST aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts ASTRA INVEST (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eeli Lääne

Vandeaudiitori number 338

EL Finants OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 200

Küti tee 5, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

04.04.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts ASTRA INVEST (registrikood: 10063315) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EELI LÄÄNE	Vandeaudiitor	04.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 125 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)	364 596
Kokku	4 490 073
Jaotamine	
Dividendideks	144 000
Kokku	144 000

AS Astra Invest juhatus tegi ettepaneku jaotada 2024. aasta kasum 364 596 eurot alljärgnevalt:
1. Jaotamata kasumisse 364 596 eurot.

Samuti tehti ettepanek maksta aktsionäridele jaotamata kasumist dividende 144 000 eurot, millega kaasneb tulumaksukohustus.

Bilansipäeva seisuga oleks aktsionäridele võimalik dividende maksta (koos tulumaksuga) 4 490 073 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	719849	76.18%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	221379	23.43%	Ei
Elektrienergia tootmine päikeseenergiast	35123	EMTAK 2025	3672	0.39%	Ei