

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011
aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Rending

registrikood: 10532028

tänava nimi, maja number: Viljandi mnt. 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihthnumber: 50412

telefon: +372 7425122
faks: +372 7425111
e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Materiaalne põhivara	13
Lisa 10 Kasutusrent	13
Lisa 11 Laenukohustused	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 13 Muud võlad	15
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 15 Osakapital	15
Lisa 16 Müügitulu	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

OÜ Rending peamiseks tegevusaladeks 2011. majandusaastal oli kinnisvara üürileandmine ja haldustegevus, kinnisvaraprojektide arendustegevus ning põllumajanduskultuuridega seotud tegevus.

2011. aastal jätkati Ülenurme vallas asuvate Ülenurme Tehnoküla II etapi kinnistute arendamisega. Tegeleti sadeveekraavide, teedevõrgu ja kruntide hooldusega, s.h. vaegtööde likvideerimisega ning jooksva hooldusega. Ülenurme Tehnopargi III etapi (Peetri kinnistu) detailplaneering on jõudnud kehtestamise järku.

Aruandeaastal jätkati ka Tartu vallas asuvate Musta kinnistute arendusega. Kehtestati detaiplaneering, koostati kruntide katastritoimikud, mis esitati maa-katastrisse.

2011. aastal jätkus arendustegevus ka Raadil asuvate Raadimõisa Keskuse kinnistutega (Keskuse tee 8). Teostati heakorratöid kruntidel. Tööetapis on Tartu idaringtee läbimurde (Räpina mnt.-Jõhvi-Jõgeva mnt. ristumiseni) projekt. Keskusega seonduvad tehnovõrgud on projekteerimisjärgus. 2011. aastal jätkati hooldus- ja niitmistööd PRIA taotlusõiguslikel aladel ning esitati taotlusi pindalatoetusteks.

2009. aastal võõrandatud Kõrveküla Tehnopargi kruntide (Kõnnu, Pajusoo detailplaneering) ning Kõrveküla elamurajooni (Vana-Kubja maaüksus) kruntide uute arendajatega koostöös algatati esimesega piirnevatel aladel (Pajuveere ja Tärmääre) uus detailplaneering. Koostöös Tartu Veevärgi ja uute arendajatega on jõutud projekteerimise lõppfaasi ning pakkumised võetud trasside ja kommunikatsioonide rajamiseks.

2011. aastal jätkati üüriteenuste osutamist Viljandi mnt. 13, Tartu asuvas hoones. Ankurüürnik on Tartu Tarbijate Kooperatiiv, mis tegutseb antud hoones Konsum-i kaubamärgi all. Hoone II korrus on kasutusel büroopinnana ning välja üüritud erinevatele üürnikele. Planeeritud on majasene tehnovõrkude ja soojaõlme etapiline renoveerimine.

Üldise majanduskliima jähinemisega seoses on edasi lükatud tulevase turismiobjekti arendamine - puhke-ja kalanduskeskuse rajamiseks Türi vallas Arkmaa külas Tuuleveski maaüksusel. Kinnistu detailplaneering on algatamisel.

2011. aastal jätkati sidusettevõttega OÜ Grundbro kinnisvaraarendust. Seoses Tartu idaringi ümbersõiduga on Radlovi kinnistu planeerimiskoostöös Tartu linna, Tartu ja Luunja vallaga ning projekti koostajaga.

2012. aastal on ettevõtte põhitegevusaladeks jätkuvalt kinnisvaraarendus, müügitegevus, üürileandmine ning olemasolevate kinnistute hooldamine.

Lisaks planeerib juhtkond järgmisteks majandusaastateks alljärgnevaid tegevusvaldkondi:

01600 Põllumajandust abistavad tegevusalad ja saagikoristusjärgsed tegevused;

01199 Söödakultuuri-ja heintaimakasvatus jms.üheaastasete põllukultuuride kasvatus;

02000 Metsamajandus ja metsavarumine;

03000 Kalapüük ja vesiviljelus;

08121 Kruusa-ja liivakarjäärade tegevus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2011	2010
Puhasrentaabilus (%)	Puhaskasum / müügitulu	-124,1	-74,9
Ärimentaabilus (%)	Ärikasum / müügitulu	-30,8	-31,2
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktiiv	63,8	64,8
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	36,2	35,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,6	0,6

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 316	3 609	2
Nõuded ja ettemaksed	26 093	73 798	4
Varud	729 784	729 784	3
Kokku käibevara	761 193	807 191	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	68 328	87 821	4
Kinnisvarainvesteeringud	4 074 870	4 097 726	8
Materiaalne põhivara	5 915	10 843	9
Kokku põhivara	4 149 113	4 196 390	
Kokku varad	4 910 306	5 003 581	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 124 961	1 184 083	11
Võlad ja ettemaksed	141 116	268 243	12
Kokku lühiajalised kohustused	1 266 077	1 452 326	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	381 831	308 589	11
Võlad ja ettemaksed	127 823	0	12
Kokku pikaajalised kohustused	509 654	308 589	
Kokku kohustused	1 775 731	1 760 915	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 680	7 669	15
Kohustuslik reservkapital	767	767	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 234 219	3 332 075	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-108 091	-97 845	
Kokku omakapital	3 134 575	3 242 666	
Kokku kohustused ja omakapital	4 910 306	5 003 581	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	87 123	130 563	16
Muud äritulud	4 999	9 685	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 662	-91 621	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 750	-40 078	
Tööjõukulud	-21 730	-21 066	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 784	-28 255	8, 9
Ärikasum (kahjum)	-26 804	-40 772	
Finantstulud ja -kulud	-81 287	-57 073	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-108 091	-97 845	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-108 091	-97 845	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-26 804	-40 772	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 784	28 255	8, 9
Kokku korrigeerimised	27 784	28 255	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	49 058	39 320	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 863	668	
Makstud intressid	-57 488	-53 808	
Muud rahavood äritegevusest	-1 102	-20	
Kokku rahavood äritegevusest	-12 415	-26 357	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-639	
Laekunud intressid	2	66	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	-573	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	108 311	85 077	
Saadud laenude tagasimaksed	-94 191	-93 853	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	14 120	-8 776	
Kokku rahavood	1 707	-35 706	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 609	39 315	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 707	-35 706	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 316	3 609	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	7 669	767	3 332 075	3 340 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-97 845	-97 845
31.12.2010	7 669	767	3 234 230	3 242 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-108 091	-108 091
Muud muutused omakapitalis	11	0	-11	0
31.12.2011	7 680	767	3 126 128	3 134 575

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rending 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi tähtajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50 % tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimelina kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emasettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20 % kuni 50 % hääleõiguslikest osadest.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel). Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, 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.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algsest arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulud.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (pikaajaliste nõuetena) kajastatakse antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

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

Nõuete 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.

Varud

Edasimüügi eesmärgil soetatud maaüksusi, millele ettevõtte rajab teed, vee- ja kanalisatsioonitrassid, ehitab elektri-, gaasi- ja sidevõrgud, kajastatakse varudena. Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest. Tootmiskulutused sisaldavad otseseid tehnovõrkude rajamisega seotud kulutusi.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise ja kaalutud keskmise soetusmaksumuse segameetodit. Üksikute varude objektide soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest ja olukorras, kus ei ole võimalik eristada igale objektile tehtud kulutusi, jagatakse need objektide vahel proportsionaalselt

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsioonimäär on 5 %. Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu. Muud hilisemad kulutused (jooksev hooldus ja remont) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusele alla bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi raha teeniva üksuse kohta.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksetest 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 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Inventar, mööbel ja IT seadmed 20-30 %

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Ettevõtte kui rentnik kajastab kasutusrendimakseid rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka 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. arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu lepingus sätestatud määrades.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2011. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2010. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega –kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 14.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks sidusettevõtjat, ettevõtte omanikke ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglases 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.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	39	1 639
Arvelduskontod	5 277	1 970
Kokku raha	5 316	3 609

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	729 784	729 784
Kokku varud	729 784	729 784

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 464	53 401	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	48	5
Muud nõuded	86 200	104 339	6
Laenunõuded	68 328	87 821	
Intressinõuded	17 872	16 518	
Ettemaksed	1 746	3 831	
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 421	161 619	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	33 978	0	33 978
Käibemaks	0	810	0	25
Üksikisiku tulumaks	0	422	0	472
Sotsiaalmaks	0	964	0	863
Kohustuslik kogumispension	0	4	0	5
Töötuskindlustusmaksed	0	110	0	110
Ettemaksukonto jääk	11		48	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11	36 288	48	35 453

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	68 328	0	68 328	0
Intressinõuded	17 872	17 872	0	0
Kokku muud nõuded	86 200	17 872	68 328	

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	87 821	0	87 821	0
Intressinõuded	16 518	16 518	0	0
Kokku muud nõuded	104 339	16 518	87 821	0

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11077905	Grundbro OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2011
Grundbo OÜ	0				0		0
Kokku	0				0		0

OÜ Grundbro omakapital on seisuga 31.12.2011.a negatiivne.

OÜ Rending osalust negatiivses omakapitalis kajastatakse bilansiväliselt.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	3 834 679	457 129	4 291 808
Akumuleeritud kulum	0	-100 569	-100 569
Jääkmaksumus	3 834 679	356 560	4 191 239
Amortisatsioonikulu	0	-22 856	-22 856
Ümberklassifitseerimised	-70 657	0	-70 657
31.12.2010			
Soetusmaksumus	3 764 022	457 129	4 221 151
Akumuleeritud kulum	0	-123 425	-123 425
Jääkmaksumus	3 764 022	333 704	4 097 726
Amortisatsioonikulu	0	-22 856	-22 856
31.12.2011			
Soetusmaksumus	3 764 022	457 129	4 221 151
Akumuleeritud kulum	0	-146 281	-146 281
Jääkmaksumus	3 764 022	310 848	4 074 870

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	57 283	59 272
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 922	19 293

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	15 275	15 275	12 172	27 447
Akumuleeritud kulum	-4 328	-4 328	-6 877	-11 205
Jääkmaksumus	10 947	10 947	5 295	16 242
Amortisatsioonikulu	-3 055	-3 055	-2 344	-5 399
31.12.2010				
Soetusmaksumus	15 275	15 275	12 172	27 447
Akumuleeritud kulum	-7 383	-7 383	-9 221	-16 604
Jääkmaksumus	7 892	7 892	2 951	10 843
Amortisatsioonikulu	-3 055	-3 055	-1 873	-4 928
31.12.2011				
Soetusmaksumus	15 275	15 275	12 172	27 447
Akumuleeritud kulum	-10 438	-10 438	-11 094	-21 532
Jääkmaksumus	4 837	4 837	1 078	5 915

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	15 320	22 739
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	7 672	15 290
1-5 aasta jooksul	5 080	12 752

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	210 617	34 956	150 932	24 729	6 kuu EURIBOR+1,2%	EUR	11.04.2017
Swedbank AS	1 090 005	1 090 005	0	0	6 kuu EURIBOR+3,0%	EUR	30.11.2012
Muud laenud	206 170	0	206 170	0	3,0%	EUR	2013
Pikaajalised laenud kokku	1 506 792	1 124 961	357 102	24 729			
Laenukohustused kokku	1 506 792	1 124 961	357 102	24 729			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	243 896	33 166	141 638	69 092	6 kuu EURIBOR+1,2%	EUR	11.04.2017
Swedbank AS	1 150 917	1 150 917	0	0	6 kuu EURIBOR+3,0%	EUR	29.10.2011
Muud laenud	97 859	0	97 859	0	3%	EEK	31.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	1 492 672	1 184 083	239 497	69 092			
Laenukohustused kokku	1 492 672	1 184 083	239 497	69 092			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	3 526 277	3 526 277
Ehitised	310 847	333 704
Kokku	3 837 124	3 859 981

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 549	10 769	
Võlad töövõtjatele	3 183	2 883	
Maksuvõlad	36 288	35 453	5
Muud võlad	223 177	218 559	13
Intressivõlad	95 295	90 736	
Dividendivõlad	127 823	127 823	
Muud viitvõlad	59	0	
Saadud ettemaksed	742	579	
Kokku võlad ja ettemaksed	268 939	268 243	

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	90 736	90 736	0	0
Dividendivõlad	127 823	127 823	0	0
Kokku muud võlad	218 559	218 559	0	0
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	95 295	95 295	0	0
Dividendivõlad	127 823	0	127 823	0
Muud viitvõlad	59	59	0	0
Kokku muud võlad	223 177	95 354	127 823	0

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 469 641	2 555 042
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	656 487	679 188
Kokku tingimuslikud kohustused	3 126 128	3 234 230

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	7 680	7 669
Osade arv (tk)	5	5

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	87 123	130 563
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	87 123	130 563
Kokku müügitulu	87 123	130 563
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistute müük	1 332	57 520
Kinnisvara üürileandmine	57 283	59 272
Transpordivahendite rentimine	1 385	11 298
Muud äritegevust abistavad tegevused	1 383	2 473
Kaupade vahendamine	25 740	0
Kokku müügitulu	87 123	130 563

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	15 980	15 674
Sotsiaalmaksud	5 750	5 392
Kokku tööjõukulud	21 730	21 066
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-2 049
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-19 493	0
Intressitulud	1 355	1 835
Intressitulu hoiustelt	3	63
Intressitulu laenudelt	1 352	1 772
Intressikulud	-62 047	-56 839
Intressikulu laenudelt	-62 047	-56 839
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-20
Muud finantstulud ja -kulud	-1 102	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-81 287	-57 073

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	83 993	0	102 124	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 731	299 036	2 868	185 386

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 393	18 339	7 005	34 658

Aruandeperioodil nii nagu ka võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ja soodustusi ei antud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Rending (registrikood: 10532028) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAN UIBO	Juhatuse liige	12.06.2012
VÄINO PÖLLUMÄE	Juhatuse liige	28.06.2012
ALEG KIRS	Juhatuse liige	29.06.2012
ÜLO HAGE	Juhatuse liige	29.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rending osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Rending raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Rending finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2011 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 504 884 euro võrra. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

ire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

02.07.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rending (registrikood: 10532028) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	02.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 234 219
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-108 091
Kokku	3 126 128
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 126 128
Kokku	3 126 128

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 234 219
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-108 091
Kokku	3 126 128
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 126 128
Kokku	3 126 128

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	57283	65.75%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	25740	29.54%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	1385	1.59%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	1383	1.59%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1332	1.53%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alan Uibo	37310012783		1280 EUR
Väino Põllumäe	35607232757		960 EUR
Ülo Hage	35206302725		1920 EUR
Aleg Kirs	35412172741		2240 EUR
Tõnu Ingermann	36601152748		1280 EUR

Sidevahendid

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