

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012
aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Varud	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Kasutusrent	14
Lisa 11 Laenukohustused	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

OÜ Rending peamiseks tegevusaladeks 2012. aastal oli kinnisvara üüriteenuste osutamine, kinnisvara haldus- ja arendustegevus ning põllumajanduskultuuride aretamisega seostuv tegevus.

2012. aastal tegeleti Ülenurme vallas Ülenurme Tehnoküla II etapis asuvate kinnistute jooksvate hooldustöödega. Samuti tegeleti eelnimetatud kruntide müügitööga, kuid turu madalseisu ning turupakkumises olevate kinnistute arvukuse tõttu aktiivset müüki ei toimunud.

Aruandeaastal müüdi Tartumaal Tartu vallas Raadimõisa vahetus läheduses asuv Keskuse tee arendusprojekt, mis oli Rending OÜ poolt väärtustatud maakorralduslike töödega, s.h detailplaneering, ehitusõigused jne. Kinnistute arendustegevus oli paaril viimasel aastal pidurdunud, kuna oodati ümbritseva piirkonna edasist arendamist. Tänu nimetatud kinnistute müügile vähenes oluliselt ettevõtte laenukoormus, saadud müügitulust tagastati Swedbank AS-lt sihtotstarbeliselt Musta kinnistute soetamiseks võetud investeerimislaen. Tulevastel perioodidel planeeritakse tegeleda naabruses asuva Musta kinnistute arendusprojektiga.

2012. aastal jätkati hooldustööd PRIA poolt toetusõiguslikeks loetavatel ettevõttele kuuluvatel kinnistutel.

2012. aastal jätkati üüriteenuste osutamist Tartu linnas Viljandi mnt. 13 asuvas kaubandus- ja büroohoones. Nimetatud hoone ankurüürnikuks on Tartu Tarbijate Kooperatiiv, mille kauplus töötab hoone 1. korrusel Konsum-i kaubamärgi all. Hoone II korrus on kasutusel büroopinnana ning välja üüritud erinevatele äriühingutele. 2012. aastal oli büroopindade täituvus optimaalne.

2013. aastal planeeritakse jätkuvalt tegeleda üüriteenuste osutamisega, kinnisvaraarenduse, ettevõtte omanduses olevate kinnistute müügitegevuse ning hooldamisega.

Lisaks planeerib juhtkond järgmistel perioodidel tegeleda alljärgnevatel tegevusaladel:

01600 Põllumajandust abistavad tegevusalad ja saagikoristusjärgsed tegevused;

01199 Söödakultuuri-ja heintaimakasvatuse jms. üheaastasete põllukultuuride kasvatuse;

02000 Metsamajandus ja metsavarumine;

03000 Kalapüük ja vesiviljelus;

08121 Kruusa-ja liivakarjäärade tegevus.

Peamised ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2012	2011
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	-4,1	-124,1
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	0,2	-30,8
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktiivad	79,3	63,8
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	20,7	36,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	2,2	0,6

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 606	5 316	2
Nõuded ja ettemaksed	247 334	26 093	3
Varud	643 950	729 784	7
Kokku käibevara	901 890	761 193	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	68 328	68 328	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 913 606	4 074 870	8
Materiaalne põhivara	1 782	5 915	9
Kokku põhivara	2 983 716	4 149 113	
Kokku varad	3 885 606	4 910 306	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	36 816	1 124 961	11
Võlad ja ettemaksed	365 872	141 116	12
Kokku lühiajalised kohustused	402 688	1 266 077	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	273 463	381 831	11
Võlad ja ettemaksed	127 823	127 823	12
Kokku pikaajalised kohustused	401 286	509 654	
Kokku kohustused	803 974	1 775 731	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 680	7 680	13
Kohustuslik reservkapital	767	767	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 126 128	3 234 219	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 943	-108 091	
Kokku omakapital	3 081 632	3 134 575	
Kokku kohustused ja omakapital	3 885 606	4 910 306	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 292 952	87 123	15
Muud äritulud	6 744	4 999	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 240 277	-39 662	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 940	-29 750	
Tööjõukulud	-9 239	-21 730	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-26 990	-27 784	8, 9
Ärikasum (kahjum)	2 250	-26 804	
Finantstulud ja -kulud	-55 193	-81 287	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-52 943	-108 091	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 943	-108 091	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 250	-26 804	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	26 990	27 784	8, 9
Muud korrigeerimised	1 138 407	0	
Kokku korrigeerimised	1 165 397	27 784	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-219 894	49 058	
Varude muutus	85 834	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	229 695	-3 863	
Makstud intressid	-60 045	-57 488	
Muud rahavood äritegevusest	-1 436	-1 102	
Kokku rahavood äritegevusest	1 201 801	-12 415	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	2	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	2	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	129 921	108 311	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 326 434	-94 191	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 196 513	14 120	
Kokku rahavood	5 290	1 707	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 316	3 609	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 290	1 707	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 606	5 316	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-52 943	-52 943
31.12.2012	7 680	767	3 073 185	3 081 632

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rending 2012. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 realiseerimata 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 algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulud.

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

Nõuetenä 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 konkreetselt 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 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 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 määra.

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

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2012. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2011. 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	32	39
Arvelduskontod	10 574	5 277
Kokku raha	10 606	5 316

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	227 348	227 348	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	227 348	227 348	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8	0	0	4
Muud nõuded	87 547	19 219	68 328	0	5
Laenunõuded	68 328	0	68 328	0	
Intressinõuded	19 219	19 219	0	0	
Ettemaksed	759	759	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	759	759	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	315 662	247 334	68 328	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 464	6 464	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 464	6 464	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	11	0	0	4
Muud nõuded	86 200	17 872	68 328	0	5
Laenunõuded	68 328	0	68 328	0	
Intressinõuded	17 872	17 872	0	0	
Ettemaksed	1 746	1 746	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 746	1 746	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 421	26 093	68 328	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	33 978	0	33 978
Käibemaks	0	234 811	0	810
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	422
Sotsiaalmaks	0	188	0	964
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	4
Töötuskindlustusmaksed	0	9	0	110
Ettemaksukonto jääk	8		11	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	268 991	11	36 288

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	68 328	0	68 328	0			
Sidusettevõtja	66 404	0	66 404	0	2,0 %	EUR	2014.a.
Muud laenud	1 924	0	1 924	0	0	EUR	2014.a.
Intressinõuded	19 219	19 219	0	0	0	EUR	2013.a.
Kokku muud nõuded	87 547	19 219	68 328	0			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	68 328	0	68 328	0			
Sidusettevõtja	66 404	0	66 404	0	2,0 %	EUR	2014.a.
Muud laenud	1 924	0	1 924	0	0	EUR	2014.a.
Intressinõuded	17 872	17 872	0	0	0	EUR	2012.a.
Kokku muud nõuded	86 200	17 872	68 328	0			

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11077905	Grundbro OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Grundbro OÜ	0	0	0
Kokku	0	0	0

OÜ Grundbro omakapital on seisuga 31.12.2012.a. negatiivne.

OÜ Rending osalust negatiivses omakapitalis kajastatakse bilansiväliselt.

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	643 950	729 784
Kokku varud	643 950	729 784

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-22 857	-22 857
Ümberklassifitseerimised	-1 138 407	0	-1 138 407
31.12.2012			
Soetusmaksumus	2 625 615	457 129	3 082 744
Akumuleeritud kulum	0	-169 138	-169 138
Jääkmaksumus	2 625 615	287 991	2 913 606

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	54 209	57 283
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 990	13 922

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Amortisatsioonikulu	-3 055	-3 055	-1 078	-4 133
31.12.2012				
Soetusmaksumus	15 275	15 275	8 268	23 543
Akumuleeritud kulum	-13 493	-13 493	-8 268	-21 761
Jääkmaksumus	1 782	1 782	0	1 782

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	7 672	15 320
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	5 080	7 672
1-5 aasta jooksul	0	5 080

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	175 547	36 816	138 731	0	6 kuu EURIBOR+1,2%	EUR	11.04.2017
Muud laenud	134 732	0	134 732	0	3,0%	EUR	2014
Pikaajalised laenud kokku	310 279	36 816	273 463	0			
Laenukohustused kokku	310 279	36 816	273 463	0			

	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	25 331	3 526 277
Ehitised	287 991	310 847
Kokku	313 322	3 837 124

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 579	5 579	0	0	
Võlad töövõtjatele	186	186	0	0	
Maksuvõlad	268 991	268 991	0	0	4
Muud võlad	218 179	90 356	127 823	0	
Intressivõlad	90 356	90 356	0	0	
Dividendivõlad	127 823	0	127 823	0	
Saadud ettemaksed	760	760	0	0	
Muud saadud ettemaksed	760	760	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	493 695	365 872	127 823	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 549	5 549	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 183	3 183	0	0	
Maksuvõlad	36 288	36 288	0	0	4
Muud võlad	223 177	95 354	127 823	0	
Intressivõlad	95 295	95 295	0	0	
Dividendivõlad	127 823	0	127 823	0	
Muud viitvõlad	59	59	0	0	
Saadud ettemaksed	742	742	0	0	
Muud saadud ettemaksed	742	742	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	268 939	141 116	127 823	0	

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	7 680	7 680
Osade arv (tk)	5	5

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 427 815	2 469 641
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	645 369	656 487
Kokku tingimuslikud kohustused	3 073 184	3 126 128

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 292 952	87 123
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 292 952	87 123
Kokku müügitulu	1 292 952	87 123
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistute müük	1 238 597	1 332
Kinnisvara üürileandmine	54 209	57 283
Transpordivahendite rentimine	0	1 385
Muud äritegevust abistavad tegevused	100	1 383
Kaupade vahendamine	46	25 740
Kokku müügitulu	1 292 952	87 123

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	6 467	15 980
Sotsiaalmaksud	2 772	5 750
Kokku tööjõukulud	9 239	21 730
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	0	-19 493
Intressitulud	1 349	1 355
Intressitulu hoiustelt	2	3
Intressitulu laenudelt	1 347	1 352
Intressikulud	-55 106	-62 047
Intressikulu laenudelt	-55 106	-62 047
Muud finantstulud ja -kulud	-1 436	-1 102
Kokku finantstulud ja -kulud	-55 193	-81 287

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	85 329	0	83 993	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	223 267	173 584	2 731	299 036

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 471	1 136 983	0	0	114 646	161 778
2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 393	18 339	0	0	65 625	0

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2013

OÜ Rending (registrikood: 10532028) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VÄINO PÖLLUMÄE	Juhatuse liige	01.07.2013
ALAN UIBO	Juhatuse liige	01.07.2013
ÜLO HAGE	Juhatuse liige	01.07.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rending osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Rending raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

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 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

02.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rending (registrikood: 10532028) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	02.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 126 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 943
Kokku	3 073 185
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 073 184
Kokku	3 073 185

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 126 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 943
Kokku	3 073 185
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 073 184
Kokku	3 073 185

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1238597	95.80%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	54209	4.19%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	100	0.01%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	46		Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülo Hage	35206302725	Vaba tänav 19A, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1920 EUR
Väino Põllumäe	35607232757	Kapteni tänav 3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	960 EUR
Tõnu Ingermann	36601152748		1280 EUR
Aleg Kirs	35412172741	Mäksa Mõisa, Mäksa küla, Mäksa vald, Tartu maakond, Eesti	2240 EUR
Alan Uibo	37310012783		1280 EUR

Sidevahendid

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