

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010
aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ Rending

registrikood: 10532028

tänava nimi, maja number: Viljandi mnt. 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihtnumber: 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	11
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Materiaalne põhivara	14
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Laenukohustused	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Muud võlad	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 16 Osakapital	16
Lisa 17 Müügitulu	17
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 20 Tulumaks	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Lisa 22 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	18

Tegevusaruanne

OÜ Rending peamiseks tegevusaladeks 2010. majandusaastal oli kinnisvara müük, üürileandmine ja haldustegevus, kinnisvaraprojektide arendustegevus ning põllumajanduskultuuridega seotud tegevus.

2010. aastal jätkati Ülenurme vallas asuvate Ülenurme Tehnoküla II etapi kinnistute arendamisega. Tegeleti sadeveekraavide, teedevõrgu ja kruntide hooldusega, s.h. vaegtööde likvideerimisega ning jooksva hoolusega. 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.

2010. 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. 2010. 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 Tärmiääre) uus detailplaneering. Koostöös Tartu Veevargi ja uute arendajatega on jõutud projekteerimise lõppfaasi ning pakkumised võetud trasside ja kommunikatsioonide rajamisele.

2010. 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 soojasõlme etapiline renoveerimine.

2010. aastal võõrandati Filosoofi 19B krunt uuele arendajale.

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

2010. aastal jätkati sidusettevõttega OÜ Grundbro kinnisvaraarendust. Seoses Tartu idaringi ümbersõiduga on Radlovi kinnistu planeerimiskoostöös Tartu linna, Tartu ja Luunja vallaga ning projekti koostajaga.

2011. 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 heintaimikasvatus jms.üheaastasete põllukultuuride kasvatus;
- 02000 Metsamajandus ja metsavarumine;
- 03000 Kalapüük ja vesiviljelus;
- 08121 Kruusa-ja liivakarjäärade tegevus.

Peamised finantsuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2010	2009
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	-74,9	45,7
Ärentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	-31,2	52,9
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktiiv	64,8	65,4
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	35,2	34,6
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,6	2,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	56 472	615 155	2
Nõuded ja ettemaksed	1 154 695	636 689	3
Varud	11 418 632	11 418 632	6
Kokku käibevara	12 629 799	12 670 476	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	32 057	7
Nõuded ja ettemaksed	1 374 100	1 364 100	3
Kinnisvarainvesteeringud	64 115 479	65 578 650	9
Materiaalne põhivara	169 654	254 133	10
Kokku põhivara	65 659 233	67 228 940	
Kokku varad	78 289 032	79 899 416	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	18 526 876	1 564 958	12
Võlad ja ettemaksed	4 197 089	4 139 207	13
Kokku lühiajalised kohustused	22 723 965	5 704 165	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 828 364	21 927 601	12
Kokku pikaajalised kohustused	4 828 364	21 927 601	
Kokku kohustused	27 552 329	27 631 766	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	120 000	120 000	16
Kohustuslik reservkapital	12 000	12 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 135 650	41 513 771	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 530 947	10 621 879	
Kokku omakapital	50 736 703	52 267 650	
Kokku kohustused ja omakapital	78 289 032	79 899 416	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 042 870	23 262 003	17
Muud äritulud	151 538	7 100	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 433 561	-9 271 185	
Mitmesugused tegevuskulud	-627 083	-911 711	
Tööjõukulud	-329 611	-340 197	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-442 105	-446 129	
Ärikasum (-kahjum)	-637 952	12 299 881	
Finantstulud ja -kulud	-892 995	-1 545 091	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 530 947	10 754 790	
Tulumaks	0	-132 911	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 530 947	10 621 879	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-637 952	12 299 881	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	442 105	446 129	9, 10
Kokku korrigeerimised	442 105	446 129	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	615 218	1 296 315	
Varude muutus	0	15 114 971	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 448	-1 904 866	
Makstud intressid	-841 906	-2 769 804	
Muud rahavood äritegevusest	-306	151 724	
Kokku rahavood äritegevusest	-412 393	24 634 350	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-10 000	-518 100	
Antud laenude tagasimaksed	0	480 000	
Laekunud intressid	1 029	33 614	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 971	-4 486	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 331 166	7 194 378	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 468 485	-31 685 954	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-137 319	-24 491 576	
Kokku rahavood	-558 683	138 288	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	615 155	476 867	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-558 683	138 288	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	56 472	615 155	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	120 000	12 000	42 013 771	42 145 771
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	10 621 879	10 621 879
Makstud dividendid	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2009	120 000	12 000	52 135 650	52 267 650
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-1 530 947	-1 530 947
31.12.2010	120 000	12 000	50 604 703	50 736 703

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rending 2010. 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 Eesti kroonides.

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 Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed kohustused (laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Investeeringuid sidusettevõtetesse 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 sidusettevõtte 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 sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte 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 intressitulust.

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 vähendamisena. 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 (remont, hooldus) 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 10 000 krooni. 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 10 000 krooni, 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 10 000 krooni

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, viitõlad, 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. 2010. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2009. 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 bilansiiste 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 15.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks sidusettevõtet, 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	25 644	28 189
Arvelduskontod	30 828	9 966
Tähtajalised hoiused	0	577 000
Kokku raha	56 472	615 155

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	835 543	288 208	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	756	9 135	4
Muud nõuded	1 632 551	1 594 872	5
Laenunõuded	1 374 100	1 364 100	
Intressinõuded	258 451	230 772	
Ettemaksed	59 945	108 574	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 528 795	2 000 789	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	531 645	0	531 645
Käibemaks	0	396	7 673	0
Üksikisiku tulumaks	0	7 387	0	3 702
Sotsiaalmaks	0	13 498	0	13 498
Kohustuslik kogumispension	0	78	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	1 718	0	1 145
Ettemaksukonto jääk	756		1 462	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	756	554 722	9 135	549 990

Lisa 5 Muud nõuded (kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	1 374 100	0	1 374 100	0	
Intressinõuded	258 451	258 451	0	0	
Kokku muud nõuded	1 632 551	258 451	1 374 100	0	3

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	1 364 100	0	1 364 100	0	
Intressinõuded	230 772	230 772	0	0	
Kokku muud nõuded	1 594 872	230 772	1 364 100	0	3

Kõik nõuded on Eesti kroonides. Pikaajaliste laenude intressimäär on 2 % aastas.
Tagasimakse tähtajad 2012 - 2013 aastal.

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	11 418 632	11 418 632
Kokku varud	11 418 632	11 418 632

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	32 057
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	0	32 057

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
GRUNDBRO OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2010
GRUNDBRO OÜ	32 057	0	0	0	-32 057	0	0
Kokku:	32 057	0	0	0	-32 057	0	0

OÜ Grundbro omakapital on seisuga 31.12.2010 negatiivne.

OÜ Rending osalus negatiivses omakapitalis on 1 807 krooni, mida kajastatakse bilansiväliselt.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			Kokku
	Maa	Ehitised	
01.01.2009			
Soetusmaksumus	67 955 371	7 152 507	75 107 878
Akumuleeritud kulum	0	-1 215 926	-1 215 926
Jääkmaksumus	67 955 371	5 936 581	73 891 952
Amortisatsioonikulu	0	-357 625	-357 625
Ümberklassifitseerimised	-7 955 677	0	-7 955 677
31.12.2009			
Soetusmaksumus	59 999 694	7 152 507	67 152 201
Akumuleeritud kulum	0	-1 573 551	-1 573 551
Jääkmaksumus	59 999 694	5 578 956	65 578 650
Amortisatsioonikulu	0	-357 626	-357 626
Ümberklassifitseerimised	-1 105 545	0	-1 105 545
31.12.2010			
Soetusmaksumus	58 894 149	7 152 507	66 046 656
Akumuleeritud kulum	0	-1 931 177	-1 931 177
Jääkmaksumus	58 894 149	5 221 330	64 115 479

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	927 406	1 148 334
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	301 872	438 955

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008						
Soetusmaksumus	239 000	239 000	190 452	1 818 200	1 818 200	2 247 652
Akumuleeritud kulum	-19 917	-19 917	-66 898	0	0	-86 815
Jääkmaksumus	219 083	219 083	123 554	1 818 200	1 818 200	2 160 837
Amortisatsioonikulu	-47 800	-47 800	-40 704	0	0	-88 504
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-1 818 200	-1 818 200	-1 818 200
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	-1 818 200	-1 818 200	-1 818 200
31.12.2009						
Soetusmaksumus	239 000	239 000	190 452	0	0	429 452
Akumuleeritud kulum	-67 717	-67 717	-107 602	0	0	-175 319
Jääkmaksumus	171 283	171 283	82 850	0	0	254 133
Amortisatsioonikulu	-47 800	-47 800	-36 679	0	0	-84 479
31.12.2010						
Soetusmaksumus	239 000	239 000	190 452	0	0	429 452
Akumuleeritud kulum	-115 517	-115 517	-144 281	0	0	-259 798
Jääkmaksumus	123 483	123 483	46 171	0	0	169 654

Lisa 11 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	355 785	412 205
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	239 233	393 264
1-5 aasta jooksul	199 525	464 959

Kasutusrendilepingute alusvaluutaks on euro.

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	3 816 132	518 934	2 216 149	1 081 049	EURIBOR+1,2%	EUR	11.04.2017
Swedbank AS	18 007 942	18 007 942	0	0	EURIBOR+3,0%	EUR	29.10.2011
Muud laenud	1 531 166	0	1 531 166	0	3%	EEK	31.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	23 355 240	18 526 876	3 747 315	1 081 049			
Laenukohustused kokku	23 355 240	18 526 876	3 747 315	1 081 049			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen eraettevõtelt	160 000	160 000	0	0	5%	EEK	31.12.2010
Lühiajalised laenud kokku	160 000	160 000	0	0			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	4 309 784	491 544	2 082 879	1 735 361	EURIBOR+1,2%	EUR	11.04.2017
Swedbank AS	18 922 775	913 414	18 009 361	0	EURIBOR+3,0%	EUR	29.10.2011
Laen eraettevõtelt	100 000	0	100 000	0	5%	EEK	31.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	23 332 559	1 404 958	20 192 240	1 735 361			
Laenukohustused kokku	23 492 559	1 564 958	20 192 240	1 735 361			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	55 174 246	5 221 330	60 395 576
31.12.2009	55 174 246	5 578 956	60 753 202

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	168 493	164 196	
Võlad töövõtjatele	45 108	49 905	
Maksuvõlad	554 722	549 990	4
Muud võlad	3 419 713	3 372 279	14
Intressivõlad	1 419 713	1 372 279	
Dividendivõlad	2 000 000	2 000 000	
Saadud ettemaksed	9 053	2 837	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 197 089	4 139 207	

Lisa 14 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	1 419 713	1 419 713	0	0	
Dividendivõlad	2 000 000	2 000 000	0	0	
Kokku muud võlad	3 419 713	3 419 713	0	0	13

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	1 372 279	1 372 279	0	0	
Dividendivõlad	2 000 000	2 000 000	0	0	
Kokku muud võlad	3 372 279	3 372 279	0	0	13

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	39 977 715	41 187 163
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	10 626 988	10 948 487
Kokku tingimuslikud kohustused	50 604 703	52 135 650

Lisa 16 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	120 000	120 000
Osade arv (tk)	5	5

Lisa 17 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 042 870	23 262 003
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 042 870	23 262 003
Kokku müügitulu	2 042 870	23 262 003
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnistute müük	900 000	22 078 000
Kinnisvara üürileandmine	927 406	1 148 334
Transpordivahendite rentimine	176 780	0
Muud äritegevust abistavad tegevused	38 684	35 669
Kokku müügitulu	2 042 870	23 262 003

Lisa 18 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	245 246	246 272
Sotsiaalmaksud	84 365	93 925
Kokku tööjõukulud	329 611	340 197
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-32 057	-76 249	8
Intressitulud	28 708	101 616	
Intressitulu hoiustelt	991	12 653	
Intressitulu laenudelt	27 717	88 963	
Intressikulud	-889 340	-1 722 182	
Intressikulu laenudelt	-889 340	-1 722 182	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-306	-134	
Muud finantstulud ja -kulud	0	151 858	
Kokku finantstulud ja -kulud	-892 995	-1 545 091	

Lisa 20 Tulumaks

(kroonides)

Tulumaksukulu komponendid	2010		2009	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	500 000	132 911
Kokku	0	0	500 000	132 911

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	1 597 886	0	1 560 846	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 877	2 900 658	139 714	1 450 261

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	109 612	542 273	96 572	337 756

Aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 22 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2010.a. ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 10 094 166 krooni võrra. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2011. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

2011. aastal planeerib ettevõtte refinantseerida Swedbank AS-st Musta kinnistute soetamiseks võetud investeerimislaenu. Laenu tagastamise tähtaeg on 29. oktoober 2011.a. summas 17 212 821 krooni. Investeerimislaenu planeeritakse pikendada analoogselt eelnevate perioodidega, tasudes igakuiseid põhiosa- ja intressimakseid annuiteetgraafiku alusel. Laenu planeeritakse teenindada kinnistuste müügituludest ja ettevõttele laekuvatest üürituludest.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Rending (registrikood: 10532028) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLO HAGE	Juhatuse liige	30.06.2011
VÄINO PÖLLUMÄE	Juhatuse liige	30.06.2011
TÕNU INGERMANN	Juhatuse liige	30.06.2011
ALAN UIBO	Juhatuse liige	30.06.2011
ALEG KIRS	Juhatuse liige	30.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rending osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Rending raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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 18, 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 arvnahtajate 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 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2010 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 10 094 166 krooni võrra. Raamatupidamise aastaaruande lisas 22 on kirjeldatud juhtkonna tegevust ettevõtte jätkuvuse tagamisel. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

01.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rending (registrikood: 10532028) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	01.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 135 650
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 530 947
Kokku	50 604 703
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	50 604 703
Kokku	50 604 703

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 135 650
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 530 947
Kokku	50 604 703
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	50 604 703
Kokku	50 604 703

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	927406	45.40%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	900000	44.06%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent	77111	176780	8.65%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	38684	1.89%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alan Uibo	37310012783	Eesti	20000 EEK
Väino Põllumäe	35607232757	Eesti	15000 EEK
Ülo Hage	35206302725	Eesti	30000 EEK
Tõnu Ingermann	36601152748	Eesti	20000 EEK
Aleg Kirs	35412172741	Eesti	35000 EEK

Sidevahendid

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