

30 -06- 2005

20

Elo Matsi

KONTROLLITUD

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2004

OÜ Magister Morum

Äriregistri kood:	10618066
Aadress:	Kreutzwaldi 12 10124, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	372 683 03 00
Faks:	372 683 03 01
E-mail:	sulo.nigul@metro.ee
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2004 – 31.12.2004
Audiitor:	OÜ KL Partners
Põhitegevusala:	Kinnisvaratehingud, kinnisvara- arendus, investeerimine
Dokumentide loetelu, mis lisatakse majandusaasta aruandele:	- audiitori järeldusotsus - kasumi jaotamise ettepanek - osanike nimekiri

Sisukord

30 -06- 2005

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Informatsiooni esitusviisi muutus.....	12
Lisa 2 Raha ja pangakontod.....	12
Lisa 3 Väärtpaberid	12
Lisa 4 Mitmesugused nõuded	12
Lisa 5 Viitlaekumised ja ettemaksed	13
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	13
Lisa 8 Sidusettevõtjad.....	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Võlakohustused	14
Lisa 11 Maksuvõlad	14
Lisa 12 Omakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 17 Muud ärikulud	15
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega	16
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele.....	17
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
OSANIKE NIMEKIRI.....	20



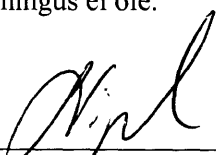
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

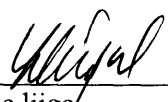
30-06-2005

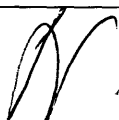
TEGEVUSARUANNE

OÜ Magister Morum tegutseb peamiselt holding firmana omades 50 % osalust kinnisvara arendusprojektidesse ja arendusprojektide juhtimisfirmasse investeerivas ettevõttes Metro Aktivate AS. Samas on OÜ Magister Morum teinud paari projekti ka otseinvesteeringuid, millest seni mahukaim on Suurekivi projekt Rae vallas Peetri külas, mis on planeeritud realiseerida hiljemalt 2005. aasta lõpuks. Järgmisel aastal on planeeritud alustada puhkekeskuse rajamisse Lahemaal. Investeeringumahuks hinnatakse 12-14 miljonit krooni. Muid investeeringuid planeerib OÜ Magister Morum 2005. aastal teha ca 4 miljoni krooni ulatuses ja seda peamiselt OÜ Metro Capital Management kontrolli all olevatesse kinnisvaraprojektidesse Riias ja Tallinnas.

OÜ Magister Morum juhatus on kaheliikmeline. 2004. aastal juhatusele tasu ei makstud. Töötajaid osatühingus ei ole.



Juhatuse liige
Sulo Nigul

Juhatuse liige
Lenne Nigul

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

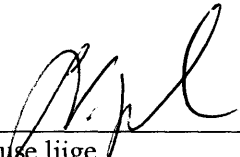
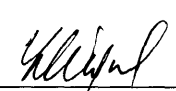
30 -06- 2005

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud OÜ Magister Morum 2004.a. majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

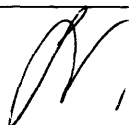
1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Magister Morum finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Magister Morum on jätkuvalt tegutsev äriühing.


Juhatus liige
Sulo Nigul
Juhatus liige
Lenne Nigul

Tallinn, 20. mai 2005

Alkirjastatud ja allkirjastatud
Tallinn, 30.05.05
Juhatus liige
J. Nigul

Juhatus liige:



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Bilanss
(Eesti kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2004	31.12.2003
VARA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	269 479	21 710
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3	1 681 873	1 000 000
Nõuded ostjate vastu		76 726	124 960
Mitmesugused nõuded	4,19	1 400 000	814 686
Viitlaekumised ja ettemaksed	5	277 160	209 628
Varud	6	1 480 739	2 362 229
Käibevara kokku		5 185 976	4 533 212
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	7,8	35 055 076	4 611 888
Materiaalne põhivara	9	1 172 588	1 158 521
Põhivara kokku		36 227 664	5 770 409
VARA KOKKU		41 413 640	10 303 621
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	10,19	256 706	256 706
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		0	429 529
Võlad tarnijatele		26 287	146 977
Muud lühiajalised võlad	10,19	20 000	520 000
Maksuvõlad	11	3 189	0
Viitvõlad		1 170	75
Lühiajalised kohustused kokku		307 352	1 353 287
Omakapital			
	12		
Osakapital nominaalväärtuses		40 000	40 000
Reservid		4 000	4 000
Kohustuslik reserv		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		8 906 334	4 614 605
Aruandeaasta kasum		32 155 954	4 291 729
Omakapital kokku		41 106 288	8 950 334
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		41 413 640	10 303 621

Alkiriastatud ainult identiteetseerimiseks
Intallated for identification purposes only
Kinnituseks 30-05-05
Allkiri: [Signature]
OÜ "M. Morum"

[Signature]

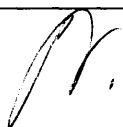
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Kasumiaruanne
(Eesti kroonides)

30-06-2005

	Lisa nr.	<i>Korrigeeritud</i>	
		2004	2003
Müügitulu	13	6 434 475	4 604 270
Muud äritulud	14	43 000	284
Kaubad, toore, materjal, teenused	15	-2 017 682	-1 882 529
Mitmesugused tegevuskulud	16	-800 480	-229 355
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	-4 333	-14 057
Muud ärikulud	17	-23 023	-2 441
Ärikasum		3 631 956	2 476 172
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtja osadelt	8	28 089 828	1 762 466
Intressitulud		219 091	53 092
Muud finantstulud ja -kulud	18	215 078	0
Finantstulud ja -kulud kokku		28 523 997	1 815 557
Aruandeaasta puhaskasum		32 155 954	4 291 729

Alloleval on ette nähtud identiteetseerimiseks
hõlmatud koostalitlusüksuste omavahelised
kõrvaldused 30.05.05
Mõnikord
Mõnikord



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Rahavoogude aruanne
(Eesti kroonides)

	Lisa nr.	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 631 956	2 476 172
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	8	4 333	14 057
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		213 577	-222 292
Varude muutus		881 490	-953 265
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-403 795	401 148
Makstud intressid		-2 001	0
Kokku rahavood äritegevusest		4 325 561	1 715 819
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		0	-30 000
Maksed sidusettevõtja aktsiate eest		-1 000 000	0
Muude väärtpaberite soetamine	2	-4 400 280	-2 695 000
Muude väärtpaberite müük	2	3 900 000	1 840 000
Lõpetamata ehitus	8	-18 400	-202 548
Antud laenud		-6 985 000	-800 000
Antud laenude tagasimaksed		4 685 000	320 000
Saadud intressid		240 888	11 030
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-3 577 792	-1 556 519
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	666 000
Saadud laenude tagasimaksed		-500 000	-811 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-500 000	-145 000
Rahavood kokku		247 769	14 301
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		21 710	7 409
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		269 479	21 710

Arvatakse et loomult identifitseerimiseks
 loetakse et loomult identifitseerimiseks
 30.05.05
 JPB



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Omakapitali muutuste aruanne
(Eesti kroonides)

	Osakapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002	40 000	4 000	4 614 605	4 658 605
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	4 291 729	4 291 729
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	4 000	8 906 334	8 950 334
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	32 155 954	32 155 954
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	4 000	41 062 288	41 106 288

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

Arutanud ja allkirjastanud
Tallinna Linnakohus, Registriosakond
30.05.05
[Signature]

[Signature]

Raamatupidamise aastaaruande lisad

30 -06- 2005

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Magister Morum raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on aktsiaselts kasutanud raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud skeemi 1.

Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas ja panga arvelduskontodel olev raha.

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad ehk kauplemisväärtpabereid kajastatakse edaspidi nende õiglasel väärtuses, mis baseerub noteeritud turuhindadel ning Eesti Panga ametlikel vahetuskurssidel. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul kasutatakse bilansipäeva sulgemishindu. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeringu väärtuse kohta.

Kauplemisväärtpaberitelt saadud müügikasumid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjate tasumata summad on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning allahindlus on bilansis kajastatud eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Summad, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud summad on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

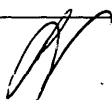
Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks varude ostuhinnale ka varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

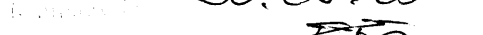
Varude soetusmaksumuse kindlaksmääramisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Juhatuse liige:



Arvamus: ...

30.05.05



Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Investeeringud sidusettevõtjate aktsiatesse

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud sidusettevõtja varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Materiaalne põhivara

OÜ-s Magister Morum loetakse materiaalseks põhivaraks materiaalsed vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni (2003.a. 5 000 krooni). Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Hiilismate parendustega seotud kulutused on materiaalse põhivara soetusmaksumusele lisatud ainult juhul, kui need tõstavad vara tootlustaset kõrgemale algselt tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algset tootlustaset (remont, hooldus) on kajastatud perioodikuludes.

Bilansis kajastatakse materiaalsed põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi vastavalt nende kasulikule elueale.

Amortisatsioonimäärade vahemikud aastas on põhivara gruppidele järgmised:

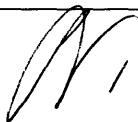
- | | |
|-----------------------|--------|
| • Ehitised | 3-10% |
| • Masinad ja -seadmed | 10-30% |
| • Muu põhivara | 10-40% |

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.



30 -06- 2005

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Kuni 31. detsembrini 2004. a väljamakstud dividendide osas on maksumääraks 26/74 ning alates 1. jaanuaris 2005. a 24/76. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 12.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

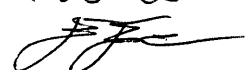
Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.



30.05.05



30.06.2005

Lisa 1 Informatsiooni esitusviisi muutus

OÜ Magister Morum 2004.a. majandusaasta kasumiaruande koostamisel on 2003.a. algsaldodes tehtud alljärgnevad korrigeerimised:

	31.12.2003 esialgne	Muutus	31.12.2003 korrigeeritud
Kaubad, toore, materjal, teenused	-1 783 684	-98 845	-1 882 529
Mitmesugused tegevuskulud	-328 200	98 845	-229 355

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha	25 000	0
Pangakontod	244 479	21 710
Raha ja pangakontod kokku	269 479	21 710

Lisa 3 Väärtpaberid

	Rahaturufondi osakud	Hansapanga aktsia	Eesti Telekomi aktsia	Kokku
Bilansiline väärtus 31.12.2002	145 000	0	0	145 000
2003.a. ostude soetusmaksumus	2 695 000	0	0	2 695 000
2003.a. müügid müügihinnas	-1 840 000	0	0	-1 840 000
Bilansiline väärtus 31.12.2003	1 000 000	0	0	1 000 000
2004.a. ostude soetusmaksumus	3 600 000	500 018	300 262	4 400 280
2004.a. müügid müügihinnas	-3 900 000	0	0	-3 900 000
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-19 542	201 135	181 593
Bilansiline väärtus 31.12.2004	700 000	480 476	501 397	1 681 873

Lisa 4 Mitmesugused nõuded

	31.12.2004	31.12.2003
Nõuded sidusettevõtjate vastu (Lisa 19)	0	814 686
Muud lühiajalised nõuded	1 400 000	0
Mitmesugused nõuded kokku	1 400 000	814 686

Muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2004. a sisaldavad endas:

- 2004.a OÜ-le Arco Kapital 5 antud lühiajalist laenu summas 1 000 000 krooni. Laenu intressimäär on 12% ja tagasimaksmise lõpptähtaeg on 07.12.2005.a.
- 2004.a OÜ-le Laurus Invest antud lühiajalist laenu summas 400 000 krooni. Laenu intressimäär on 3,58% kuus ja tagasimaksmise lõpptähtaeg on 01.02.2005.a.

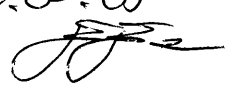
Lühiajalised nõuded sidusettevõtjatele seisuga 31.12.2003. a sisaldavad endas:

- 2003.a AS-le Metro Aktived antud lühiajalist laenu summas 600 000 krooni ning intressivõlgnevust summas 41600 krooni. Laenu intressimäär on 24% ja tagasimaksmise lõpptähtaeg on 31.12.2004.a. Lisaks muid nõudeid summas 173 086 krooni.

Juhatuse liige:



30.05.05



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD**Lisa 5 Viitlaekumised ja ettemaksed**

	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>	30-06-2005
Intressid	60 595	806	
Maksude ettemaksed (lisa 11)	79 169	87 735	
Tulevaste perioodide kulud	137 396	121 087	
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	277 160	209 628	

Lisa 6 Varud

	Kadakaranna, Neeme		Suurekivi, Harjumaa		
	(krooni)	(krunti)	(krooni)	(krunti)	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2002	508 179	1	900 785	35	1 408 963
Soetamine, trasside rajamine	7 164	0	2 729 785		2 736 949
Müük	-515 343	-1	-1 268 341	-12	-1 783 684
Saldo seisuga 31.12.2003	0	0	2 362 229	23	2 362 229
Soetamine, trasside rajamine	0	0	928 453		928 453
Müük	0	0	-1 809 943	-14	-1 809 943
Saldo seisuga 31.12.2004	0	0	1 480 739	9	1 480 739

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Sidusettevõtjate osad (lisa 8)	33 555 076	4 611 888
Mitmesugused pikaajalised nõuded	1 500 000	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	35 055 076	4 611 888

Mitmesugused pikaajalised nõuded seisuga 31.12.2004. a sisaldavad endas:

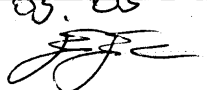
- 2004.a AS-le Rinolle antud pikaajalist laenu summas 1 500 000 krooni. Laenu intressimäär on 8% ja tagasimaksmise lõpptähtaeg on 26.04.2006.a.

Lisa 8 Sidusettevõtjad

	<u>Metro Aktivate AS</u>
Osalus % aasta alguses	50%
Osalus % aasta lõpus	50%
Osalus sidusettevõtja omakapitalis aasta alguses	7 135 058
Amortiseerimata firmaväärtus	-2 523 170
Bilansiline maksumus aasta alguses	4 611 888
Täiendavad kulud seoses sidusettevõtja aktsiatega	853 360
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum/kahjum	28 089 828
Bilansiline maksumus aasta lõpus	33 555 076
Osalus sidusettevõtja omakapitalis aasta lõpus	33 555 076

Juhatuse liige:



Arutanud ja allkirjastanud
Tallinn, 30.05.05


30.06.2005

Vastavalt 2004.aastal sõlmitud ostu-müügi lepingu lisale tasuti täiendavalt Metro Aktivite AS aktsite eest 1 000 000 krooni. Osalus sellest ei muutunud.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Maa	Lõpetamata ehitus	Muu inventar	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2003				
Soetusmaksumus	850 000	274 188	55 093	1 179 282
Akumuleeritud kulum	0	0	-20 760	-20 760
Jääkmaksumus	850 000	274 188	34 333	1 158 521
2004.aastal toimunud muutused				
Ostud perioodi jooksul	0	18 400	0	18 400
Mahakandmine	0	0	-25 093	-25 093
s.h. amortisatsioon	0	0	25 093	25 093
Amortisatsioonikulu	0	0	-4 333	-4 333
Saldo seisuga 31.12.2004				
Soetusmaksumus	850 000	292 588	30 000	1 172 588
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	850 000	292 588	30 000	1 172 588

Lisa 10 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2004	Maksetähtaeg 12 kuu jooksul	Intressi- määr
Võlakohustused	256 706	256 706	0,00%
Võlad omanikule (lisa 19)	20 000	20 000	0,00%
Kokku	276 706	276 706	
	Saldo 31.12.2003	Maksetähtaeg 12 kuu jooksul	Intressi- määr
Võlakohustused	256 706	256 706	0,00%
Võlad omanikule (lisa 19)	520 000	520 000	0,00%
Kokku	776 706	776 706	

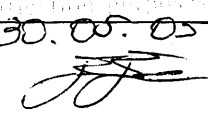
Lisa 11 Maksuvõlad

	31.12.2004		31.12.2003	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1405	0	0
Sotsiaalmaks	0	1784	0	0
Käibemaks	78 014	0	85 514	0
Maamaks	1155	0	2221	0
Kokku	79 169	3 189	87 735	0

Juhatuse liige:



30.06.05



30-06-2005

Lisa 12 Omakapital

Osaühingu asutamisel tasuti osade eest rahas. Osaühingu miinimumkapital on 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni. Osaühingul on üks osa.

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004. a on 41 062 288 (31.12.2003.a: 8 906 334) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 9 854 949 (2003.a: 2 315 647) krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 31 207 339 (2003.a: 6 590 687) krooni.

Lisa 13 Müügitulu

Eesti	2004	2003
Kinnistute müük	6 169 191	3 661 620
Liitumistasud	0	795 348
Konsultatsioonid	265 284	75 303
Muud tulud	0	72 000
Kokku	6 434 475	4 604 270

Lisa 14 Muud äritulud

	2004	2003
Trahvid, viivised	43 000	284
Kokku	43 000	284

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2004	2003
Müüdud kruntide kulu	-1 960 456	-1 786 162
Vahendustasud	-57 226	-96 367
Kokku	-2 017 682	-1 882 529

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

	2004	2003
Transpordikulud	-654 943	-126 418
Kontorikulud	-32 297	-7 473
Juriidilised kulud	-18 165	-22 614
Muud tegevuskulud	-95 075	-72 851
Kokku	-800 480	-229 355

Lisa 17 Muud ärikulud

	2004	2003
Maamaks	-23 023	-2 441
Kokku	-23 023	-2 441



Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

30.06.2005

	2004	2003
Dividenditulu	39 986	0
Kasum finantsinvesteeringu väärtuse muutusest	201 135	0
Kahjum finantsinvesteeringu väärtuse muutusest	-19 542	0
Muud finantskulud	-6 501	0
Kokku	215 078	0

Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Magister Morum aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Magister Morum on ostnud teenuseid seotud osapooltelt ning müünud teenuseid seotud osapooltele järgnevalt:

	2004	2003
	Ostud	Ostud
Metro Capital Management OÜ (Metro kontserni ettevõtja)	17 465	0
OÜ Eldore Kinnisvara (Metro kontserni ettevõtja)	0	6 072
Kokku	17 465	6 072

	2004	2003
	Müügid	Müügid
Metro Capital Management OÜ (Metro kontserni ettevõtja)	265 284	72 000
OÜ Eldore Kinnisvara (Metro kontserni ettevõtja)	0	22 458
Metro Aktivite AS (sidusettevõtja)	0	50 303
Kokku	265 284	144 760

Saldod seotud osapooltega :

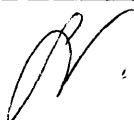
	31.12.2004	31.12.2003
Lühiajalised nõuded		
Metro Aktivite AS (sidusettevõtja)	0	814 686
Metro Ehituskonsultandid (Metro kontserni ettevõtja)	21 830	124 960
Kokku	21 830	939 646

Lühiajalised kohustused

Sulo Nigul (omanik)	20 000	520 000
Kokku	20 000	520 000

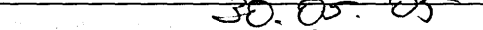
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Juhatuse liige:



Aidka Jämsä, juhatuse liige

Tallinn, 30.05.05

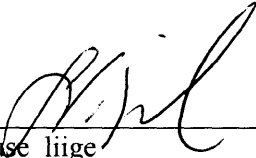


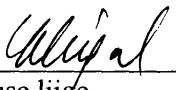
Aidka Jämsä, juhatuse liige

30-06-2005

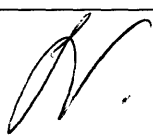
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

OÜ Magister Morum 2004. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
" " juunil 2005 otsusega, allkirjastamine " " juunil 2005:


Juhatus liige
Sulo Nigul


Juhatus liige
Lenne Nigul

Juhatus liige:





Osaühing KL Partners
Jõe 3, Tallinn 10151

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Magister Morum OÜ osanikule

Audiitori järeldusotsus

Oleme auditeerinud osaühingu Magister Morum 31.detsembril 2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatuse. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Auditi viisime läbi vastavuses Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit oleks sooritatud viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega väita, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu. Audit hõlmas väljavõtetist algdokumentide kontrolli ja tõestusmaterjalide kogumit, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Auditi käigus on jälgitud raamatupidamiskorralduse vastavust Eestis kehtivatele seadustele ja normatiividele ning rahvusvaheliselt tunnustatud hea raamatupidamistava põhimõtetele. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt osaühingu Magister Morum finantsseisundit seisuga 31.12.2004 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 30.mail 2005.a.

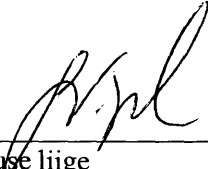
Ksenia Lukkanen
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr.373

30-06-2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Magister Morum juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum 32 155 954 krooni alljärgnevalt:

1. maksta dividendideks 1 000 000 krooni;
2. jätta jaotamata 31 155 954 kroon.



Juhatusel liige
Sulo Nigul



Juhatusel liige
Lenne Nigul

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

OSANIKE NIMEKIRI

1. Sulo Nigul

Elukoht: Tallinn

Isikukood: 36310300218

Osade arv: 1

Osa nimiväärtus: 40 000

Osalus: 100%